

Eggelsberg – Oberösterreich

# Herrlicher Ausblick - 3 Zimmer-Wohnung m. Garage, Eggelsberg

CODE DU BIEN: MR2024W0801



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

PRIX D'ACHAT: 249.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 76,85 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3

CODE DU BIEN: MR2024W0801 - 5142 Eggelsberg – Oberösterreich

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Contact

CODE DU BIEN: MR2024W0801 - 5142 Eggelsberg – Oberösterreich

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	MR2024W0801
Surface habitable	ca. 76,85 m <sup>2</sup>
Pièces	3
Chambres à coucher	2
Salles de bains	1
Année de construction	1992
Place de stationnement	1 x Garage

Prix d'achat	249.000 EUR
Type	Etage
Commission pour le locataire	3 % Vermittlungsprovision zuzüglich 20 % Ust.
Aménagement	Jardin / utilisation partagée

CODE DU BIEN: MR2024W0801 - 5142 Eggelsberg – Oberösterreich

## Informations énergétiques

Certification énergétique valable jusqu'au	16.11.2031
Source d'alimentation	Gaz
Informations énergétiques	Lors de la création du document, son diagnostic de performance énergétique n'était pas encore disponible.

CODE DU BIEN: MR2024W0801 - 5142 Eggelsberg – Oberösterreich

## La propriété



CODE DU BIEN: MR2024W0801 - 5142 Eggelsberg – Oberösterreich

## La propriété



CODE DU BIEN: MR2024W0801 - 5142 Eggelsberg – Oberösterreich

## La propriété



CODE DU BIEN: MR2024W0801 - 5142 Eggelsberg – Oberösterreich

## La propriété





CODE DU BIEN: MR2024W0801 - 5142 Eggelsberg – Oberösterreich

## La propriété



CODE DU BIEN: MR2024W0801 - 5142 Eggelsberg – Oberösterreich

## La propriété



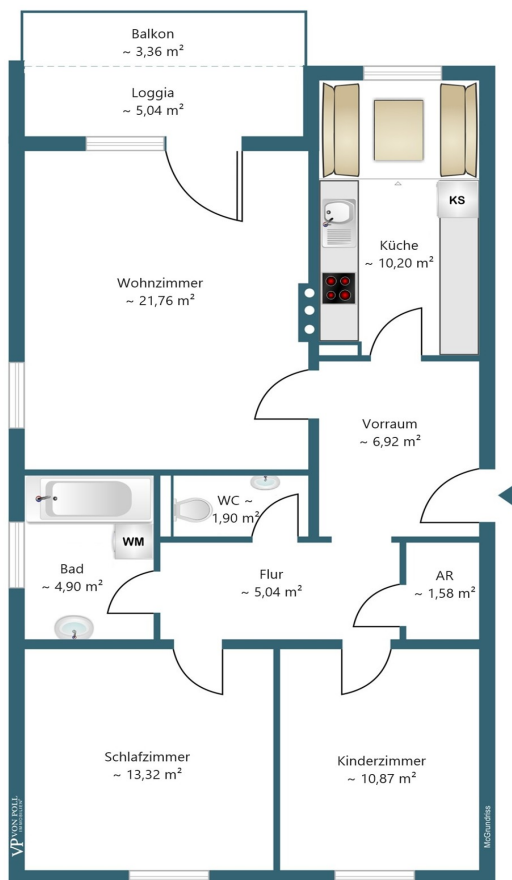
CODE DU BIEN: MR2024W0801 - 5142 Eggelsberg – Oberösterreich

## La propriété



CODE DU BIEN: MR2024W0801 - 5142 Eggelsberg – Oberösterreich

## Plans d'étage



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: MR2024W0801 - 5142 Eggelsberg – Oberösterreich

## Une première impression

Herrliches, Wohnvergnügen in Sonnen- und Ruhelage, Eggelsberg. 3-Zimmer-Wohnung im 1. Stock mit 76,85 m<sup>2</sup> Wohnfläche und 8,40 m<sup>2</sup> Balkonloggia, Einzelgarage im Eigentum, mehrere allgemeine PKW-Stellplätze vor dem Haus, zugeteiltes Kellerabteil, großer Allgemeingarten, nur 6 WE im Haus. Bezug sofort möglich. Highlights: - Eckwohnung von 3 Seiten belichtet - herrliche Aussicht mit Weit-, Grün und teils Bergblick - sonnige Ruhelage - im Ortszentrum - großzügiger Allgemeingarten und Spielfläche für Kinder - Grundschule, Einkaufsmöglichkeit, Bank etc. fußläufig in wenigen Gehminuten Der geräumige Vorraum führt Sie ins Herzstück der Wohnung, dem einladenden, hellen Wohnzimmer. Die angrenzende Süd-Balkonloggia eröffnet den herrlichen Weitblick und lädt zum Verweilen und Entspannen ein. Die separate Küche ist mit einem gemütlichen Essplatz und Elektrogeräten ausgestattet. Vom Vorraum ist der offene Flur zugänglich. Hier befinden sich das Schlafzimmer für angenehme Nachtruhe und ein kuscheliges Kinderzimmer. Das helle Badezimmer ist mit Badewanne samt Spritzschutzwand, Waschtisch und Spiegelschrank, Waschmaschinenanschluss und Fenster ausgestattet. Eine extra Toilette mit Handwaschbecken und ein Abstellraum ergänzen das durchdachte Raumprogramm. Im Kellergeschoß befinden sich allgemein nutzbare Räume wie; Radabstellraum mit Außenzugang, offener Lagerraum, Wasch- und Trockenraum (ohne Waschmaschine) und das, der Wohnung zugeteilte, Kellerabteil. Für Ihren Pkw steht eine Garagenstellplatz im Eigentum zur Verfügung und ist im Kaufpreis eingerechnet. Umfassende Gebäudesanierung Sommer 2024: - Dämmung im Dachboden und im Keller - neue Kunststofffenster mit Aluvorsatzschale - neue Fensterbänke - Rollläden an allen Fenstern und Balkontüren - Balkone neu verfliest und - neue Balkonbrüstungen - Eingangsportal - Torsprech- und Klingeltastenanlage - neue Postkästen - Malerarbeiten im Stiegenhaus und Keller, - Spengler und Dachdeckerarbeiten - diverse Arbeiten an der Außenanlage, Garten und Beleuchtung Die gesamten Kosten der Sanierung betragen für diese Wohnung ca. € 39.000,- und werden zur Gänze vom Verkäufer beglichen. Baujahr ca. 1992

CODE DU BIEN: MR2024W0801 - 5142 Eggelsberg – Oberösterreich

## Détails des commodités

- Tischlerküche
- Helles Bad mit cremefärbigen Fliesen, Fenster, Wanne, Boiler u. Waschmaschinen-Anschluss
- separate Toilette mit Handwaschbecken mit cremefärbigen Fliesen
- Parkettboden im Wohnzimmer
- PVC-Boden in der Küche
- Teppichboden im Schlafzimmer
- Korkboden im Kinderzimmer
- weißmarmorierte Fliesen im Vorraum
- Holzdekor-Fliesen im Flur

Allgemeinräume:

Waschküche, Trockenraum, Fahrradabstellraum mit Außenzugang, Allgemeiner Kellerraum und ein geräumiges Kellerabteil

Aufteilung der dzt. Betriebskosten - Wohnung gesamt - € 331,03 :

€ 85,25 Instandhaltung

€ 29,82 Verwaltungskosten

€ 113,22 Betriebskostenkonto

€ 73,70 Gas-Zentral-Heizungskosten

€ 29,04 Ust.

Aufteilung dzt. Betriebskosten - Garage - € 11,49 :

€ 7,46 Verwaltungskosten

€ 2,54 Instandhaltung f. Garage

€ 1,49 Ust.

Betriebskosten sind verbrauchsabhängig.

Energieausweisdaten: HWB 40 fGEE 0,93 – Energieausweis vom 17.11.2021 (nach Sanierung)

**CODE DU BIEN: MR2024W0801 - 5142 Eggelsberg – Oberösterreich**

## Tout sur l'emplacement

Eggelsberg liegt auf 531 m Höhe im Innviertel. Die Gesamtfläche beträgt 24,2 km<sup>2</sup>. 20,7 % der Fläche sind bewaldet, 69,0 % der Fläche sind landwirtschaftlich genutzt. Das Ibmer Moor mit seinem Moorlehrpfad ist das größte Moorgebiet Österreichs und erfreut alle Naturliebhaber. Der im Südwesten gelegene Heratinger See (Ibmer See) ist neben dem Moorlehrpfad der Hauptanziehungspunkt für Einheimische und Touristen. Kultur und Sehenswürdigkeiten: Pfarrkirche Eggelsberg -1420–1436 erbaut, gotisch, zweischiffig, Innenraum barockisiert, Turm aus 1754, ehemalige Wallfahrtskirche Brauerei Schnaitl: mit Braugasthof und Brauereiführungen Moorwanderweg am Ibmer Moor Schloss Ibm Linz liegt 137 km entfernt und ist in 1 Stunde 45 Minuten erreichbar. Burghausen, im nahen Deutschland liegt ca. 18 km entfernt und ist in ca. 20 Minuten erreichbar. Die Stadt Salzburg befindet sich in ca. 42 km Entfernung und ist in ca. 40 erreichbar. Wien erreichen Sie in 3 Stunden 28 Minuten - ca. 299 km. München ist über Burghausen etwa 129 km entfernt und in ca. 1 Stunde 35 Minuten erreichbar.

CODE DU BIEN: MR2024W0801 - 5142 Eggelsberg – Oberösterreich

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Katrin Kössler

---

Nonntaler Hauptstraße 59 Salzburg

E-Mail: [salzburg@von-poll.com](mailto:salzburg@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)