

## **Attraktives Zinshaus mit Potenzial im Herzen von Eggelsberg**



**Objektnummer: 536/1928**

**Eine Immobilie von Diana Aigner Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	5142 Eggelsberg
<b>Baujahr:</b>	1936
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Nutzfläche:</b>	277,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	10
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	3
<b>Keller:</b>	24,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>F</b> 197,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 2,36
<b>Kaufpreis:</b>	575.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	712,41 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag.iur. Leonhard Schmidbauer-Frühwirth**

Diana Aigner Immobilien  
Neutorstraße 19  
5020 Salzburg



Mitglied des  
immobilienring.at



## Objektbeschreibung

Diese vielseitig nutzbare Liegenschaft im Herzen von Eggelsberg bietet eine attraktive Investitionsmöglichkeit.

Das Mehrparteienhaus wurde 2023 umfassend saniert und befindet sich in einem guten Zustand.

Mit großzügigen Flächen, flexiblen Nutzungsmöglichkeiten und einer hervorragenden Infrastruktur ist dieses Objekt ideal für Wohnen, Arbeiten oder eine gemischte Nutzung.

### HIGHLIGHTS

- **Umfassendsaniert:** Das Gebäude wurde 2023 umfassend modernisiert.
- **Vielseitige Nutzungsmöglichkeiten:** Perfekt für Wohnen, Büro oder Praxis.
- **Zentrale Lage:** Direkt am Marktplatz mit optimaler Infrastruktur.
- **Parkmöglichkeiten:** 3 Frestellplätze & 4 Garagenstellplätze.

### KAUFNEBENKOSTEN

- **Grunderwerbssteuer: 3,5%**
- **Grundbucheintragungsgebühr: 1,1%**

Der Ordnung halber verweisen wir auf unsere Funktion als Doppelmakler.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <6.500m

#### Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <4.500m

#### Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <6.500m



**Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <1.000m

Polizei <500m

Post <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.