



**DAHEIM IN EGGELSBERG - MODERNE GARTENWOHNUNG IN RUHELAGE**

## WOHNUNG MIT GARTEN

Immobilien sind mehr als nur vier Wände mit einem Dach darauf. Immobilien sind Lebensräume. Lebensräume. Sie erzählen Geschichten von den Menschen, die hier leben. Eine Wohnung oder ein Haus kaufen heißt auch: ein neues Zuhause schaffen... eine neue Geschichte beginnen. Wir überreichen Ihnen hiermit unser exklusives Exposé-Magazin, das wir sorgfältig und mit Liebe zum Detail erstellt haben. Gerne zeigen wir Ihnen die Räumlichkeiten auch persönlich. Dann beantworten wir Ihnen nicht nur alle Ihre Fragen, sondern haben auch Ideen und Vorschläge, wie diese Immobilie auf Ihre ganz persönlichen Wünsche und Bedürfnisse angepasst werden kann. Wir wollen, dass hier eine gute Geschichte für Sie beginnt!

Ihre Beatrix Ruthardt

Das sind  
die Fakten  
DIE ÜBERSICHT

## DAS SCHLÜSSELBRETT

Immobilientyp	Gartenwohnung
Ruhige Lage, zentrumsnah	5142 Eggelsberg, Metzgerstraße 3
Baujahr	2020
Wohnfläche	rund 93 m <sup>2</sup>
Garten mit Terrasse	rund 90 m <sup>2</sup>
Heizung	Gasheizung, Fußbodenheizung
Energieausweis	HWB 37 fGEE 0,80
Parken	1 Carport, 1 überdachter Stellplatz, Besucherparkplätze
Kellerabteil	7,5 m <sup>2</sup> mit Stromanschluss
Ambiente	hochwertige Ausstattung
Betriebskosten	monatlich 460 Euro + 80 Euro Rücklagenfond
Kaufpreis	419.000 Euro
Käuferprovision	3% vom Kaufpreis zzgl. 20% MwSt.
Ansprechbar für Sie	Beatrix Ruthardt, +43 (0)664 511 80 89
Mail	info@daheim-in-salzburg.at



# Herzlich Willkommen

IN EGGELSBERG

“ *Was mich hier begeistert: die wunderbare Lage - ganz nah zum Einkaufen und doch mit der entsprechenden Ruhe, für eine schönes Daheim sein.* ”



---

## MITTENDRIN UND RUHIG

---

Die Immobilie befindet sich in begehrter, zentrumsnaher Lage der charmanten Gemeinde Eggelsberg im Bezirk Braunau am Inn in Oberösterreich und vereint ruhiges Wohnen mit ausgezeichneter Infrastruktur – eine Kombination, die sowohl für Familien als auch für Kapitalanleger besonders attraktiv ist.

### Für Familien:

Die unmittelbare Nähe zum Ortszentrum ermöglicht kurze und sichere Wege zu allen wichtigen Einrichtungen des täglichen Lebens. Kindergarten, Volksschule, Mittelschule sowie Nahversorger, alles ist bequem erreichbar.

Die familienfreundliche Umgebung mit wenig Verkehr, viel Grünraum und einer intakten Nachbarschaft schafft ideale Voraussetzungen für ein sicheres und angenehmes Aufwachen von Kindern. Zahlreiche Freizeitmöglichkeiten wie Rad- und Wanderwege sowie Sportvereine bieten zusätzliche Lebensqualität.

In nächster Nähe liegt das Ibmer Moor – Österreichs größtes Moor- und Naturgebiet – ein Ort der Stille. Hier kann man den Alltag

vergessen, durchatmen und neue Energie tanken. Besonders beliebt ist der Ibmer See, der zu erfrischenden Badeerlebnissen im Sommer einlädt.

### Für Anleger:

Die zentrumsnahe Lage sorgt für eine nachhaltige Vermietbarkeit der Immobilie. Die Kombination aus guter Infrastruktur, hoher Lebensqualität und Nähe zu wirtschaftlich relevanten Regionen macht den Standort besonders interessant für Mieter.

Die Städte Braunau am Inn und Salzburg sind in ca. 20 bis 40 Minuten erreichbar und bieten zahlreiche Arbeitsplätze, wodurch auch Pendler als Zielgruppe angesprochen werden. Dies unterstützt stabile Nachfrage und langfristiges Wertentwicklungspotenzial.

Insgesamt bietet die Lage eine ausgewogene Mischung aus ruhigem Wohnen, praktischer Alltagstauglichkeit und nachhaltiger Investitionssicherheit – ideal sowohl zur Eigennutzung als auch als renditestarke Anlage.

# DIE AUSSTATTUNG



## GEBÄUDE:

- Mehrparteienhaus
- Massive Bauweise, 38 cm Planziegel
- Innenwände in Ziegelmauerwerk

## FENSTER:

- Kunststofffenster, 3-fach verglast
- Rollläden, im Wohnraum elektrisch

## TÜREN:

- Wohnungseingangstüre mit Brandschutz und 6-fach Verriegelung
- Innentüren in weißer CPL Oberfläche mit Holz-Umfassungszargen

## HEIZUNG:

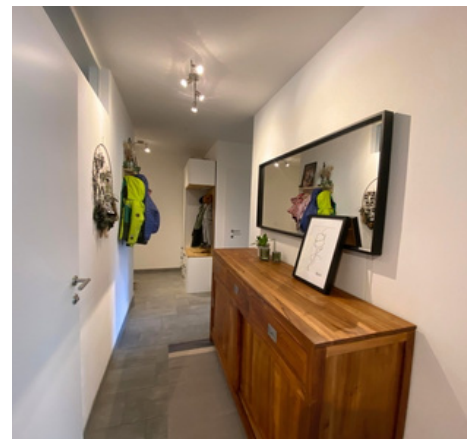
- Heizung und Warmwasseraufbereitung mit zentraler Gastherme
- Fußbodenheizung im gesamten Wohnraum

## GARTEN:

- Große Terrasse mit Fliesen belegt
- Markise über die gesamte Terrasse
- Sitzplatz überdacht
- Frostsichere Außenarmaturen

## SONSTIGES:

- Kellerabteil mit rund 7,5 m<sup>2</sup>
- Carport
- Zusätzlicher überdachter Autoabstellplatz
- Besucherparkplätze



# Das ist die Immobilie

## GUTE ENTSCHEIDUNG

Wohnen mit Lebensqualität – Traumhafte Gartenwohnung in Eggelsberg

Diese wunderschöne Gartenwohnung vereint modernes Wohnen, hochwertige Ausstattung und eine Lage, die sowohl Ruhe als auch perfekte Infrastruktur bietet. Auf rund 93 m<sup>2</sup> Wohnfläche entfaltet sich ein Zuhause, das vom ersten Moment an begeistert.

Eingebettet in eine ruhige, gepflegte Wohnsiedlung und dennoch nur wenige Schritte vom Zentrum entfernt, genießen Sie hier die ideale Kombination aus Rückzug und Alltagserleichterung. Einkaufsmöglichkeiten, Schule und alle wichtigen Einrichtungen sind bequem fußläufig erreichbar – ein unschätzbare Vorteil, besonders für Familien mit Kindern.

Die Wohnung selbst präsentiert sich in nahezu neuwertigem Zustand und überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung sowie eine hochwertige Ausführung. Bereits beim Betreten empfängt Sie ein großzügiger Vorraum mit stilvollen Keramikfliesen und ausreichend Platz für eine Garderobe – von hier aus sind alle Räume zentral begehbar.

Das Herzstück bildet der helle Wohn- und Essbereich mit einer modernen DAN-Küche samt hochwertigen Geräten. Ein großer Essplatz lädt zu gemeinsamen Stunden mit Familie und Freunden ein. Das gemütliche Wohnzimmer öffnet sich zur sonnigen, südseitig ausgerichteten Terrasse, die sich über die gesamte Länge erstreckt und mit

einer Markise ausgestattet ist – perfekt für entspannte Stunden im Freien.

Der angrenzende Garten ist ein echtes Highlight: Direkt an eine landwirtschaftliche Grünfläche anschließend, genießen Sie hier einen unverbaubaren Blick ins Grüne und ein Gefühl von Freiheit und Natur.

Die Wohnung verfügt über ein großzügiges Schlafzimmer mit viel Stauraumpotenzial sowie zwei helle Kinderzimmer, die vielseitig nutzbar sind. Das stilvolle Badezimmer mit Tageslicht bietet sowohl eine Badewanne als

auch eine Dusche und überzeugt mit einem eleganten Waschtisch in Holzoptik. Das WC ist separat und ebenfalls mit Fenster ausgestattet. Ein praktischer Abstellraum mit Waschmaschinen- und Stromanschluss sorgt für zusätzlichen Komfort im Alltag. Für angenehmes Wohnklima sorgt die Fußbodenheizung – ganz ohne störende Heizkörper, ideal für flexible Einrichtungsmöglichkeiten.

Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch ein ca. 7,5 m<sup>2</sup> großes Kellerabteil mit

eigenem Stromanschluss, ein Carport sowie einen zusätzlichen überdachten Stellplatz.

Fazit:

Ein Zuhause zum Wohlfühlen – perfekt für Familien, die naturnah und dennoch zentral wohnen möchten, oder auch eine hervorragende Gelegenheit für Anleger.



# INNENAUSSTATTUNG

## BÖDEN:

- exklusiver Eichenparkett in den Wohnräumen
- Keramikfliesen im Vorraum und den Nebenräumen

## BADEZIMMER:

- Helles Design mit Wanne und Dusche, Tageslichtqualität
- Großer Waschtisch in Holzoptik
- WC extra mit Fenster

## KÜCHE:

- Hochwertige Küche von Dan mit hochwertigen Geräten
- Induktionskochfeld, Geschirrspüler, Kühlschrank, Tiefkühler, Dunstabzug
- Großer Essplatz

## WOHNZIMMER:

- Helles Ambiente
- Ausgang zu Terrasse und Garten

## SCHLAFRÄUME:

- Großes ruhiges Schlafzimmer mit Fenster zum Garten
- Zwei Kinderzimmer

## ABESTELLRAUM:

- Waschmaschinenanschluss
- Stromanschluss

Hier finden Sie den Grundriss der Wohnung:



Die hier gemachten Angaben basieren ausschließlich auf Informationen der Verkäufer. Wir sind selbstverständlich ebenfalls um richtige und vollständige Angaben bemüht, können jedoch für die Angaben des Verkäufers keine Haftung übernehmen.

# Das sind Ihre IMMOBILIENEXPERTEN

Wir sind Beatrix Ruthardt und Susanne Erhardt - nicht nur Geschäftspartner, sondern auch Mutter und Tochter.

Spezialisiert sind wir auf private und gewerbliche Immobilien in Stadt und Land Salzburg, Tirol, Oberösterreich und Bayern. Unsere Kunden erhalten von uns professionelle und fortschrittliche Serviceleistungen rund um das Immobiliengeschäft.

Die Ansprüche und Bedürfnisse unserer privaten und gewerblichen Kunden haben für uns oberste Priorität. Wir begegnen unseren Kunden kompetent, fair und freundlich. Durch unsere fachkundigen und effektiven Strategien, erreichen wir schnell und zuverlässig unser gemeinsames Ziel: die schnelle und sichere Vermarktung und Vermittlung der Immobilie.

Seit der Gründung unseres Immobilienbüros, konnten wir zahlreiche Käufer und Verkäufer erfolgreich zusammenbringen.

Wir freuen uns Ihr kompetenter, zuverlässiger und professioneller Ansprechpartner in Immobilienangelegenheiten zu sein.



**BEATRIX RUTHARDT**

GESCHÄFTSFÜHRUNG

**Aufgabengebiet:**

konzessionierte Immobilientreuhänderin,  
Verkauf und Vermittlung von Immobilien,  
Wertermittlung von Immobilien

+43 (0)664 511 80 89  
trixi@daheim-in-salzburg.at



**SUSANNE ERHARTT**

DIPL. IMMOBILIENMAKLERIN

**Aufgabengebiet:**

Immobilienvermarktung und -vermittlung,  
Immobilienfotografie, Webdesign, Social  
Media und Online Kommunikation

+43 (0)660 26 38 004  
susi@daheim-in-salzburg.at