

Wals / Walserfeld – Salzburg

# Charmante 4-Zimmer-Wohnung mit großem Balkon

Objektnummer: AM-19112025



KAUFPREIS: 380.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 85 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4

Objektnummer: AM-19112025 - 5071 Wals / Walserfeld – Salzburg

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Ansprechpartner

Objektnummer: AM-19112025 - 5071 Wals / Walserfeld – Salzburg

## Auf einen Blick

|              |             |
|--------------|-------------|
| Objektnummer | AM-19112025 |
| Wohnfläche   | ca. 85 m²   |
| Zimmer       | 4           |
| Schlafzimmer | 3           |
| Badezimmer   | 1           |
| Baujahr      | 1952        |

|                       |                                              |
|-----------------------|----------------------------------------------|
| Kaufpreis             | 380.000 EUR                                  |
| Wohnungstyp           | Etagenwohnung                                |
| Provision             | 3 % zzgl. 20% MwSt                           |
| Zustand der Immobilie | saniert                                      |
| Bauweise              | Massiv                                       |
| Ausstattung           | Garten/-mitbenutzung,<br>Einbauküche, Balkon |

Objektnummer: AM-19112025 - 5071 Wals / Walserfeld – Salzburg

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                              |                                                                            |                |      |
|------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|----------------|------|
| Heizungsart                  | Fernwärme                                                                  | Baujahr laut   | 1952 |
| Energieausweis<br>gültig bis | 14.11.2035                                                                 | Energieausweis |      |
| Befeuerung                   | Fernwärme                                                                  |                |      |
| Energieinformation           | Zum Zeitpunkt der<br>Anzeigenerstellung<br>lag kein<br>Energieausweis vor. |                |      |

Objektnummer: AM-19112025 - 5071 Wals / Walserfeld – Salzburg

## Die Immobilie



Objektnummer: AM-19112025 - 5071 Wals / Walserfeld – Salzburg

## Die Immobilie



Objektnummer: AM-19112025 - 5071 Wals / Walserfeld – Salzburg

## Die Immobilie



Objektnummer: AM-19112025 - 5071 Wals / Walserfeld – Salzburg

## Die Immobilie



Objektnummer: AM-19112025 - 5071 Wals / Walserfeld – Salzburg

## Die Immobilie



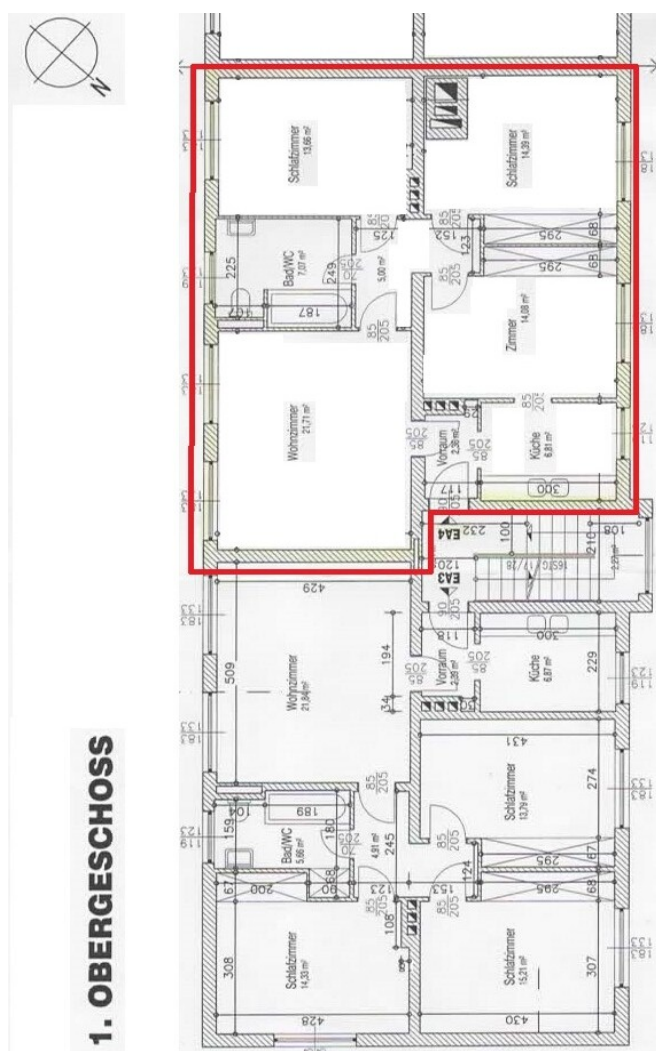
Objektnummer: AM-19112025 - 5071 Wals / Walserfeld – Salzburg

## Die Immobilie



**Objektnummer: AM-19112025 - 5071 Wals / Walserfeld – Salzburg**

# Grundrisse



**Objektnummer: AM-19112025 - 5071 Wals / Walserfeld – Salzburg**

## Ein erster Eindruck

Diese attraktive 4-Zimmer-Wohnung befindet sich im 1. Stock eines gepflegten Mehrparteienhauses aus dem Jahr 1952, das 1999 generalsaniert wurde. Im Jahr 2023 erhielt die Wohnung zusätzlichen einen 12 m<sup>2</sup> großen Balkon mit Holzdielenboden, der einen charmanten Blick in den Allgemeingarten bietet und den Wohnraum perfekt erweitert.

Mit einer Wohnfläche von ca. 85 m<sup>2</sup> überzeugt die Wohnung durch eine besonders durchdachte und interessante Raumaufteilung, ideal für Familien, Paare oder eine Wohngemeinschaft.

Im Eingangsbereich befindet sich ein kleiner Vorraum, von dem aus rechterhand die separate Küche situiert ist. Diese ist vollständig ausgestattet und verfügt über alle erforderlichen Elektrogeräte.

Das helle Wohnzimmer ist ebenfalls vom Vorraum aus zugänglich und besticht durch seine Südost-Ausrichtung mit Zugang zum ca. 12 m<sup>2</sup> großem Balkon mit Blick auf den Allgemeingarten. Ein idealer Ort für entspannte Stunden im Freien.

Das Bad sowie 3 weitere Räume sind über einen kleinen Zwischenflur vom Wohnzimmer aus erreichbar.

Im Badezimmer mit Fenster, Waschbecken, WC, Wanne und Dusche befindet sich auch ein Waschmaschinenanschluss.

Schlafzimmer und Kinderzimmer haben jeweils ca. 14 m<sup>2</sup>. Ein weiterer Raum mit ca. 14 m<sup>2</sup> steht als Kinderzimmer, Büro oder Esszimmer zur Verfügung. Hier ist zusätzlich ein Zugang zur Küche situiert.

Die Wohnräume sind mit schönen Parkettböden ausgestattet, die Türen und Fenster präsentieren sich in modernem Weiß und sorgen für ein einheitlich helles, freundliches Wohnambiente.

Zur Wohnung gehören außerdem ein ca. 4 m<sup>2</sup> großes Dachbodenabteil sowie ein KFZ-Außenstellplatz direkt vor dem Eingang des Hauses.

Als Allgemeinräume stehen ein Waschraum mit Waschmaschine und Trockner und ein

Fahrradraum zur Verfügung.

Betriebskosten (abhängig vom Verbrauch): € 464,62 (Müllentsorgung, Wasser & Kanal, Heizkosten, etc.)

Rücklagenstand per 31.12.24: € 65.573,82

Energieausweis: HWB 85 fGEE 1,16

Objektnummer: AM-19112025 - 5071 Wals / Walserfeld – Salzburg

## Ausstattung und Details

- Hervorragende Infrastruktur
- Neuer Balkon (2023) mit 12 m<sup>2</sup>
- Drei gut geschnittene Schlafzimmer mit ca. 14 m<sup>2</sup>
- Schöner Parkettboden
- Weiße Türen und Fensterrahmen
- Generalsaniert 1999 (Elektro-/Wasserleitungen, Vollwärmeschutz, Dach)
- Gemeinschaftsräume: Fahrradraum, Waschraum mit Waschmaschine und Trockner
- Zusätzlicher Stauraum: Dachbodenabteil
- Großzügige Wohnanlage mit viel Grünfläche
- Fernwärme

**Objektnummer: AM-19112025 - 5071 Wals / Walserfeld – Salzburg**

## Alles zum Standort

Die Wohnung in Walserfeld befindet sich in einer attraktiven und strategisch günstigen Lage, direkt an der Grenze zwischen Maxglan (Salzburg) und Wals. Die Umgebung vereint hervorragende Infrastruktur mit hoher Lebensqualität. Die Saalach sowie die deutsch-österreichische Grenze liegen nur wenige Minuten entfernt.

Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist ausgezeichnet: Bushaltestellen sowie der regionale Walsi-Bus sind bequem fußläufig erreichbar. Der Autobahnknoten (A1/A10/A8) befindet sich nur wenige Fahrminuten entfernt und ermöglicht schnelle Verbindungen in alle Richtungen. Auch der Flughafen Salzburg ist rasch erreichbar, ohne die Wohnqualität zu beeinträchtigen.

Familien profitieren von der Nähe zu Kindergarten und Schulen, die beide in kurzer Distanz liegen. Das Airportcenter mit Kino, Gastronomie, vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten und Fitnessstudio bietet zusätzlichen Komfort im Alltag. Baumärkte wie OBI und Bauhaus sind ebenfalls in wenigen Minuten erreichbar.

Die Lage bietet zudem einen hohen Freizeitwert: Zahlreiche Spazier- und Radwege führen Richtung Saalach, Großgmain und Walserberg. Wanderfreunde erreichen in kurzer Zeit attraktive Routen rund um den Untersberg oder in den nahegelegenen bayerischen Bergen.

Objektnummer: AM-19112025 - 5071 Wals / Walserfeld – Salzburg

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Katrin Kössler

---

Nonntaler Hauptstraße 59, A-5020 Salzburg

Tel.: +43 662 - 26 59 75

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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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