

Wals – Salzburg

# 3 Zimmerwohnung mit großer Terrasse und XL Garten in Ruhelage Wals

Objektnummer: KK24112025



KAUFPREIS: 640.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 76 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: KK24112025 - 5071 Wals – Salzburg

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

Objektnummer: KK24112025 - 5071 Wals – Salzburg

## Auf einen Blick

|              |                               |
|--------------|-------------------------------|
| Objektnummer | KK24112025                    |
| Wohnfläche   | ca. 76 m²                     |
| Zimmer       | 3                             |
| Schlafzimmer | 2                             |
| Badezimmer   | 1                             |
| Baujahr      | 2020                          |
| Stellplatz   | 1 x Freiplatz, 1 x Tiefgarage |

|                       |                    |
|-----------------------|--------------------|
| Kaufpreis             | 640.000 EUR        |
| Wohnungstyp           | Erdgeschosswohnung |
| Provision             | 3% plus 20% Mwst.  |
| Zustand der Immobilie | neuwertig          |
| Bauweise              | Massiv             |
| Ausstattung           | Terrasse           |

Objektnummer: KK24112025 - 5071 Wals – Salzburg

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                              |                                                                            |                             |    |
|------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|----|
| Energieausweis<br>gültig bis | 02.02.2030                                                                 | Energie-<br>Effizienzklasse | A+ |
| Befeuerung                   | Luft/Wasser-<br>Wärmepumpe                                                 |                             |    |
| Energieinformation           | Zum Zeitpunkt der<br>Anzeigenerstellung<br>lag kein<br>Energieausweis vor. |                             |    |

Objektnummer: KK24112025 - 5071 Wals – Salzburg

## Die Immobilie



Objektnummer: KK24112025 - 5071 Wals – Salzburg

## Die Immobilie



Objektnummer: KK24112025 - 5071 Wals – Salzburg

## Die Immobilie



Objektnummer: KK24112025 - 5071 Wals – Salzburg

## Die Immobilie



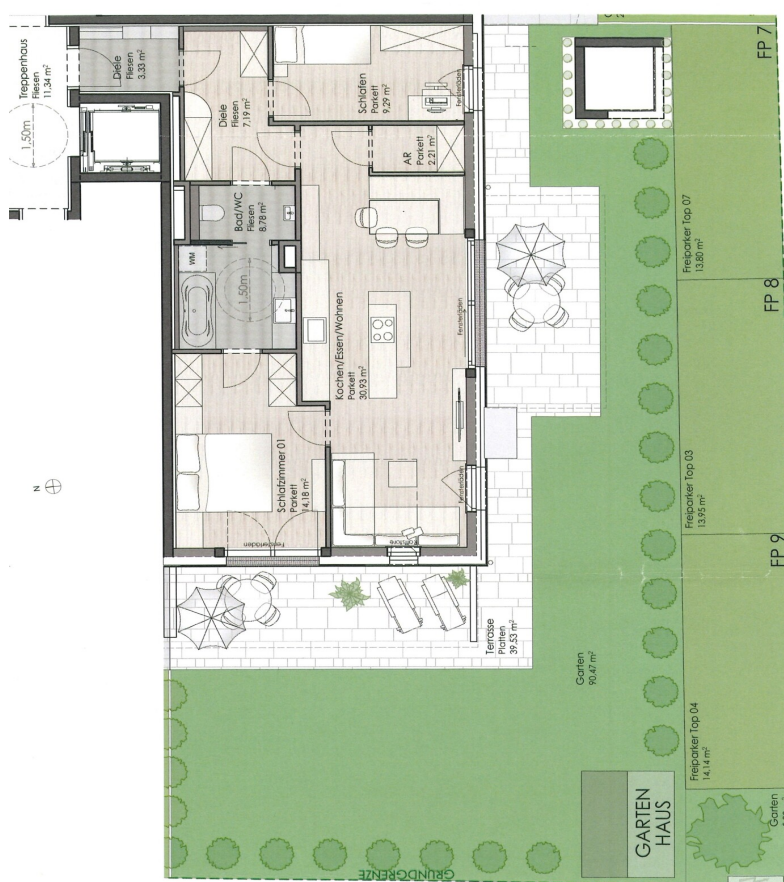
Objektnummer: KK24112025 - 5071 Wals – Salzburg

## Die Immobilie



**Objektnummer: KK24112025 - 5071 Wals – Salzburg**

# Grundrisse



Objektnummer: KK24112025 - 5071 Wals – Salzburg

## Ein erster Eindruck

Diese hochwertig geplante 3-Zimmer-Gartenwohnung befindet sich in einem kleinen Wohnhaus mit nur 10 Wohnungen.

Das Haus zeigt in seiner Architektur viel Liebe zu traditionellen Details und fügt sich damit perfekt in die ländliche Umgebung ein.

Im Erdgeschoss bietet die Wohnung auf ca. 76 m<sup>2</sup> Wohnfläche, ca. 40 m<sup>2</sup> Terrasse und ca. 90,47 m<sup>2</sup> Garten ein perfekt durchdachtes Wohlfühlkonzept.

Die Wohnung verbindet harmonisch private Rückzugsorte mit einladenden Bereichen für gemeinsames Wohnen.

Die beiden hellen Schlafzimmer schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre.

Besonders hervorzuheben ist das nach Westen ausgerichtete Elternschlafzimmer mit direktem Zugang zum Badezimmer, das mit Badewanne und Waschbecken ausgestattet ist.

Das separate WC ist praktisch vom Vorraum - als auch mittels Schiebetür vom Bad aus erreichbar.

Der offen gestaltete Wohn-, Koch- und Essbereich bildet das Herzstück der Wohnung und lädt zum geselligen Beisammensein ein.

Von hier aus gelangen Sie auf die südwestlich ausgerichtete, überdachte Terrasse mit Grillplatz sowie in den eigenen kleinen, aber feinen Garten – ein idealer Ort zum Entspannen.

Abgerundet wird das Angebot durch einen großzügigen Vorraum, einen praktischen Abstellraum, ein versperrbares Kellerabteil, einen PKW-Stellplatz sowie einen Tiefgaragenplatz.

Die Betriebskosten sind verbraucherabhängig:

Betriebskosten monatlich:

Wohnung € 381,67

Tiefgarage € 9,09

Freistellplatz € 4,54

Energieausweisdaten: HWB 27, fGEE 0,67

Eine Übernahme der Wohnung wäre ab 01.09.2026 möglich!

Objektnummer: KK24112025 - 5071 Wals – Salzburg

## Ausstattung und Details

- Baujahr 2020
- kleines Wohnhaus mit nur 10 Einheiten
- durchdachtes Raumkonzept
- offener Wohn-/Essbereich
- extra Abstellraum
- moderne EWE-Küche mit Markengeräten (Miele und Bora Induktionskochfeld inkl. integriertem Abzug)
- hochwertige Tischlermöbel im Preis inbegriffen (Garderobe, Schränke im Vorraum sowie Schränke und TV-Board im Schlafzimmer)
- elektrische Jalousien
- zwei Terrassen
- Garten mit ca.90,47 m<sup>2</sup>
- Luftwärmepumpe
- Südwestausrichtung
- niedrige Betriebskosten
- Kellerabteil
- Lift
- Abstellplatz und Tiefgaragenplatz im Eigentum

Objektnummer: KK24112025 - 5071 Wals – Salzburg

## Alles zum Standort

Wals befindet sich im Bezirk Salzburg-Umgebung im Flachgau und ist das „größtes Dorf Österreichs“.

Hier am westlichen, grünen Stadtrand von Salzburg betreiben noch zahlreiche Landwirte die Viehzucht und vor allem den Gemüseanbau. Wals wird auch der Gemüsegarten Salzburgs genannt.

Zahlreiche Landwirte bieten einen Abhofverkauf ihrer Produkte an.

Im Ortszentrum befindet sich der beliebte Öko-Bio-Hof.

Wals bietet alles für den täglichen Bedarf, eine große Bäckerei mit mehreren Filialen, mehrere Lebensmittelgeschäfte, Banken und Gastronomiebetriebe. Ärzte und Apotheken, Kindergärten und Volksschulen sowie Mittelschule.

Beste Infrastruktur wie, Autobahnanbindung, Flughafen „Amadeus“ und die Grenzlage zu Deutschland sowie das nur ca. 7 km entfernte Stadtzentrum, sprechen für diese ideale Wohnlage.

Der preiswerte "Walsie-Bus" bringt Sie zu den öffentlichen Buslinien, die weiter ins Stadtzentrum, Hauptbahnhof und zum Flughafen führen.

In den Ortsteilen von Wals befinden sich zahlreiche Grün- und Waldbereiche, Bauernhöfe, Landhäuser, Villen und kleinere Wohnsiedlungen.

Kultur und Sehenswürdigkeiten:

Katholische Pfarrkirche Wals hl. Georg, Katholische Pfarrkirche Siezenheim Mariä

Geburt, Kath. Filialkirche zum heiligen Jakobus in Gois, Kapelle zur Heiligsten

Dreifaltigkeit in Viehhausen, Denkmal zur Schlacht am Walserfeld bei Gois.

Eine Besonderheit ist das Schloss Klessheim, mit Golfplatz und Casinobetrieb.

Der sagenumwobene Birnbaum auf dem Walserfeld und der Untersberg sind im Wappen der Gemeinde Wals-Siezenheim abgebildet.

Busanbindungen: Buslinie 2, 10, 27 und 181 - auf kurzem Weg zu Fuß erreichbar  
Gemeinde-Walsie-Bus zum günstigen Tarif

- Stadtzentrum Salzburg liegt ca. 5 Kilometer
- Flughafen Salzburg liegt ca. 1 Kilometer
- München ist mit dem Auto in ca. 1 Stunde 30 Minuten erreichbar
- Wien ist in ca. 3 Stunden mit dem Auto erreichbar

Objektnummer: KK24112025 - 5071 Wals – 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)