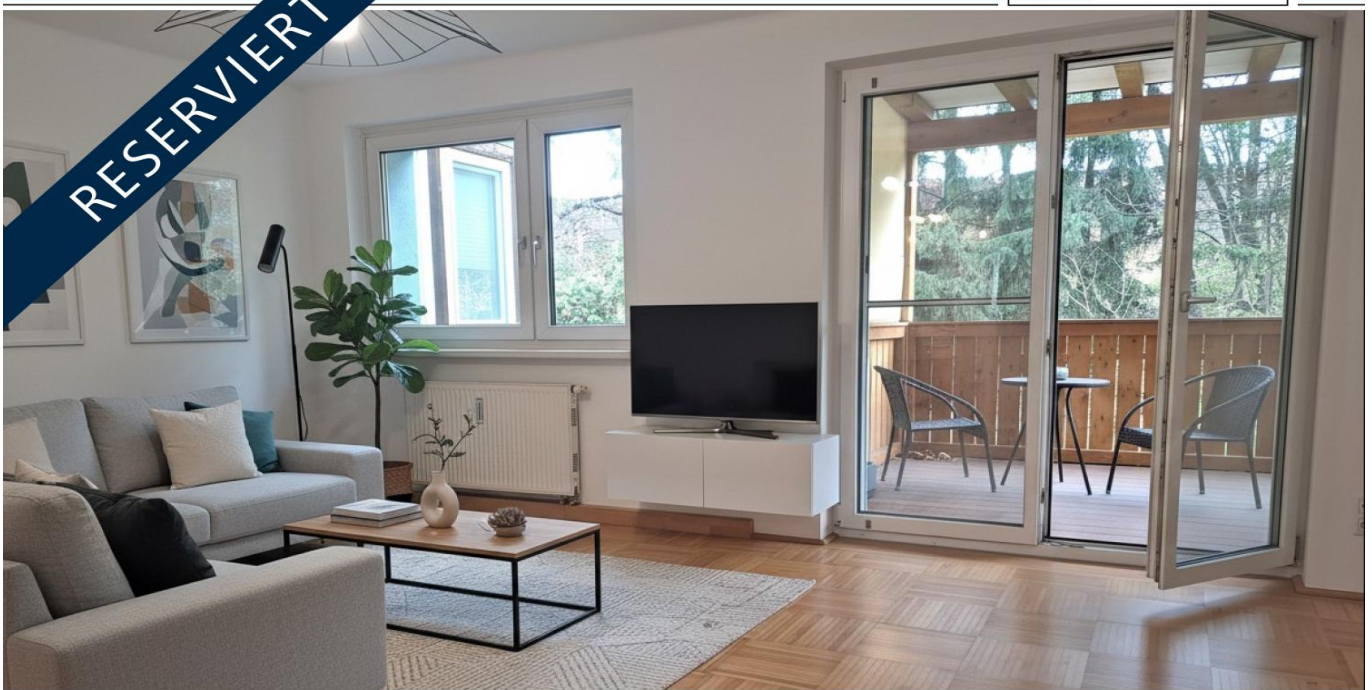


Wals / Walsertal - Salzburg

Charmante 4-Zimmer-Wohnung mit großem Balkon

Property ID: AM-19112025



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 0 EUR • LIVING SPACE: ca. 85 m² • ROOMS: 4

Property ID: AM-19112025 - 5071 Wals / Walsersfeld - Salzburg

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Contact partner

Property ID: AM-19112025 - 5071 Wals / Walsersfeld - Salzburg

At a glance

Property ID	AM-19112025	Purchase Price	On request
Living Space	ca. 85 m ²	Commission	3 % zzgl. 20% MwSt
Rooms	4	Condition of property	Renovated
Bedrooms	3	Construction method	Solid
Bathrooms	1	Equipment	Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony
Year of construction	1952		

Property ID: AM-19112025 - 5071 Wals / Walsersfeld - Salzburg

Energy Data

Type of heating	District heating	Year of construction according to energy certificate	1952
Energy certificate valid until	14.11.2035		
Power Source	District heating		
Energy information	At the time of preparing the document, no energy certificate was available.		

Property ID: AM-19112025 - 5071 Wals / Walsertal - Salzburg

The property



Property ID: AM-19112025 - 5071 Wals / Walsertal - Salzburg

The property



Property ID: AM-19112025 - 5071 Wals / Walsersfeld - Salzburg

The property



Property ID: AM-19112025 - 5071 Wals / Walsertal - Salzburg

The property



Property ID: AM-19112025 - 5071 Wals / Walsertal - Salzburg

The property



Property ID: AM-19112025 - 5071 Wals / Walsertal - Salzburg

The property



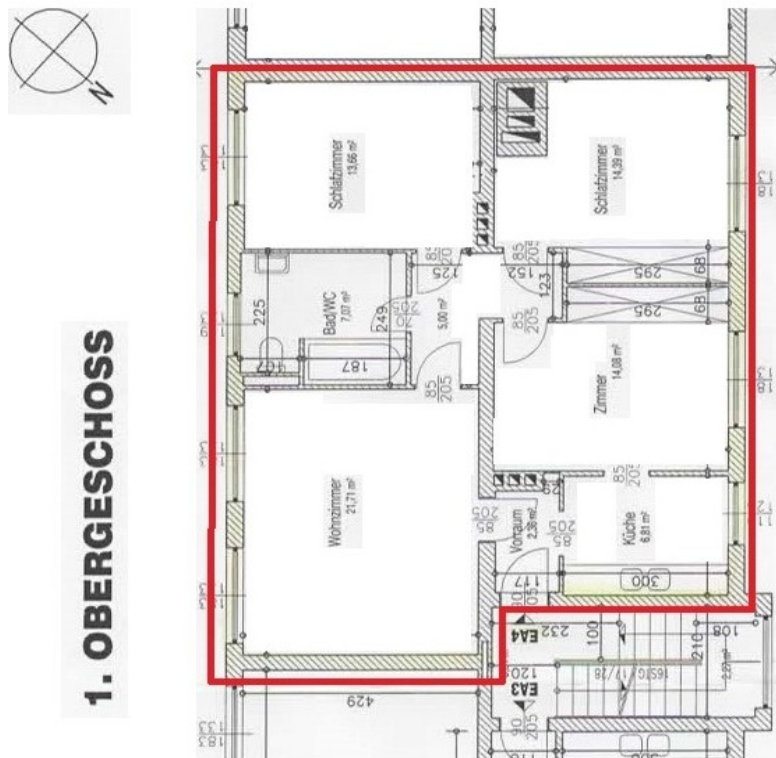
Property ID: AM-19112025 - 5071 Wals / Walsersfeld - Salzburg

The property



Property ID: AM-19112025 - 5071 Wals / Walserfeld - Salzburg

Floor plans



1. OBERGESCHOSS

This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: AM-19112025 - 5071 Wals / Walsertal - Salzburg

A first impression

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 m² großen Balkon mit Holzdielenboden, der einen charmanten Blick in den Allgemeingarten bietet und den Wohnraum perfekt erweitert.

Mit einer Wohnfläche von ca. 85 m² 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 m² 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 m². Ein weiterer Raum mit ca. 14 m² 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 m² 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

Property ID: AM-19112025 - 5071 Wals / Walsertal - Salzburg

Details of amenities

- Hervorragende Infrastruktur
- Neuer Balkon (2023) mit 12 m²
- Drei gut geschnittene Schlafzimmer mit ca. 14 m²
- Schöner Parkettboden
- Weiße Türen und Fensterrahmen
- Generalsaniert 1999 (Elektro-/Wasserleitungen, Vollwärmeschutz, Dach)
- Gemeinschaftsräume: Fahrradraum, Waschaum mit Waschmaschine und Trockner
- Zusätzlicher Stauraum: Dachbodenabteil
- Großzügige Wohnanlage mit viel Grünfläche
- Fernwärme

Property ID: AM-19112025 - 5071 Wals / Walserfeld - Salzburg

All about the location

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, Großmain und Walserberg. Wanderfreunde erreichen in kurzer Zeit attraktive Routen rund um den Untersberg oder in den nahegelegenen bayerischen Bergen.

Property ID: AM-19112025 - 5071 Wals / Walserfeld - Salzburg

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Katrin Kössler

Nonntaler Hauptstraße 59, A-5020 Salzburg

Tel.: +43 662 - 26 59 75

E-Mail: salzburg@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com