

Wals – Salzburg

## Exclusive garden apartment in Wals

*Property ID: KK24112025*



PURCHASE PRICE: 640.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 76 m<sup>2</sup> • ROOMS: 3

Property ID: KK24112025 - 5071 Wals – Salzburg

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

**Property ID: KK24112025 - 5071 Wals – Salzburg**

## At a glance

Property ID	KK24112025	Purchase Price	640.000 EUR
Living Space	ca. 76 m <sup>2</sup>	Commission	3% plus 20% Mwst.
Rooms	3	Condition of property	Like new
Bedrooms	2	Construction method	Solid
Bathrooms	1	Equipment	Terrace
Year of construction	2020		
Type of parking	1 x Outdoor parking space, 1 x Underground car park		

Property ID: KK24112025 - 5071 Wals – Salzburg

## Energy Data

Energy certificate valid until	02.02.2030	Energy efficiency class	A+
Power Source	Air-to-water heat pump		
Energy information	At the time of preparing the document, no energy certificate was available.		

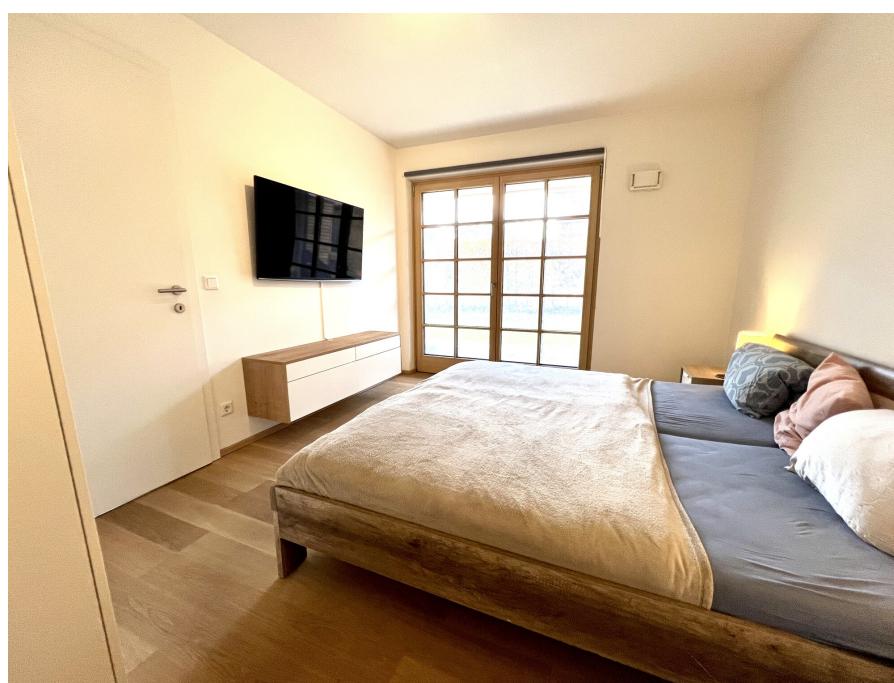
Property ID: KK24112025 - 5071 Wals – Salzburg

## The property



Property ID: KK24112025 - 5071 Wals – Salzburg

## The property



Property ID: KK24112025 - 5071 Wals – Salzburg

## The property



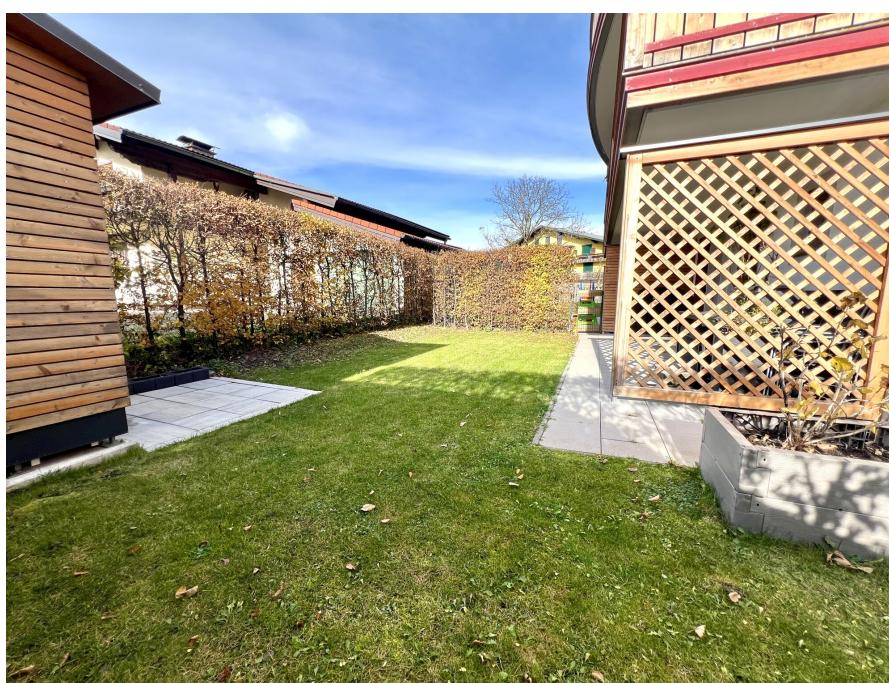
Property ID: KK24112025 - 5071 Wals – Salzburg

## The property



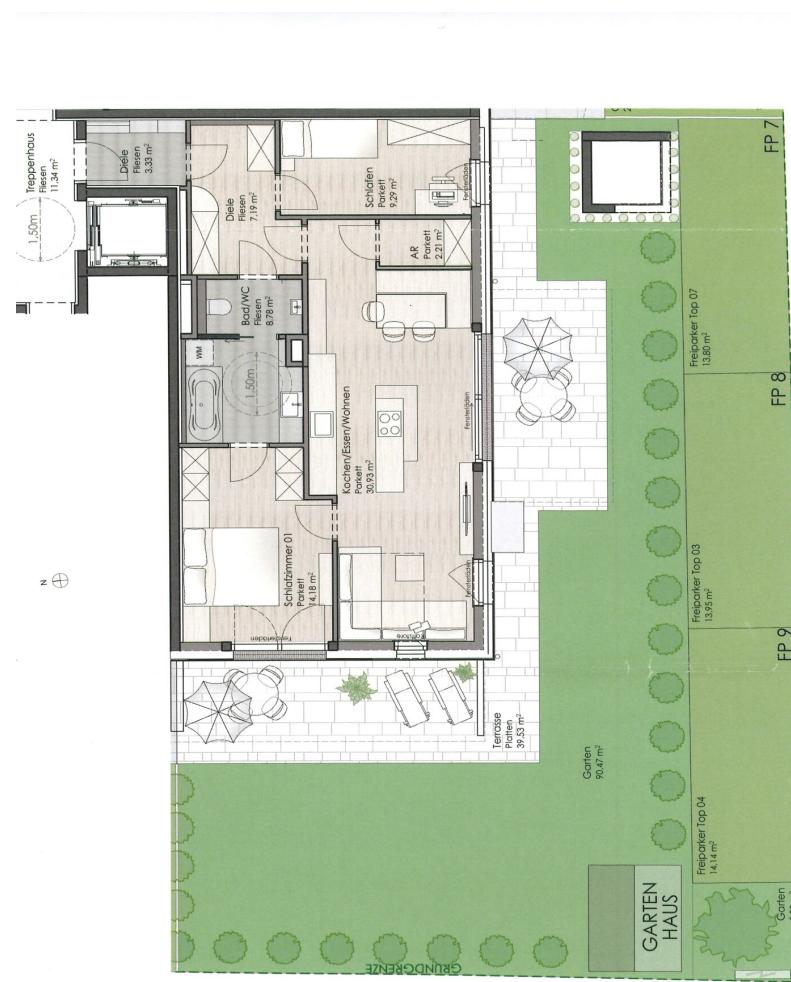
Property ID: KK24112025 - 5071 Wals – Salzburg

## The property



Property ID: KK24112025 - 5071 Wals – Salzburg

## Floor plans



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: KK24112025 - 5071 Wals – Salzburg**

## A first impression

This beautifully designed 3-room garden apartment is located in a small residential building with only 10 units. The building's architecture reflects a love for traditional details, blending seamlessly into the rural surroundings. On the ground floor, the apartment offers approximately 76 m<sup>2</sup> of living space, a 40 m<sup>2</sup> terrace, and a 90.47 m<sup>2</sup> garden, creating a perfectly conceived and comfortable living environment. The apartment harmoniously combines private retreats with inviting spaces for shared living. The two bright bedrooms create a pleasant atmosphere. The west-facing master bedroom, with direct access to the bathroom featuring a bathtub and sink, is a particular highlight. The separate WC is conveniently accessible from the entrance hall as well as from the bathroom via a sliding door. The open-plan living, cooking, and dining area forms the heart of the apartment and invites convivial gatherings. From here, you can access the southwest-facing, covered terrace with a barbecue area and your own small but charming garden – an ideal place to relax. The property also features a spacious entrance hall, a practical storage room, a lockable cellar compartment, a parking space, and an underground parking space. Operating costs are consumption-dependent: Monthly operating costs: Apartment €381.67, Underground parking €9.09, Outdoor parking space €4.54. Energy performance certificate data: HWB 27, fGEE 0.67

Property ID: KK24112025 - 5071 Wals – Salzburg

## Details of amenities

- 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

**Property ID: KK24112025 - 5071 Wals – Salzburg**

## All about the location

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, Autobahnanschluss, 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 Viehhäusel, 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



VON POLL  
REAL ESTATE

**Property ID: KK24112025 - 5071 Wals – 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](mailto:salzburg@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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