

Wals - Salzburg

3 Zimmerwohnung mit großer Terrasse und XL Garten in Ruhelage Wals

Property ID: KK24112025



PURCHASE PRICE: 640.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 76 m² • 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 ²	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



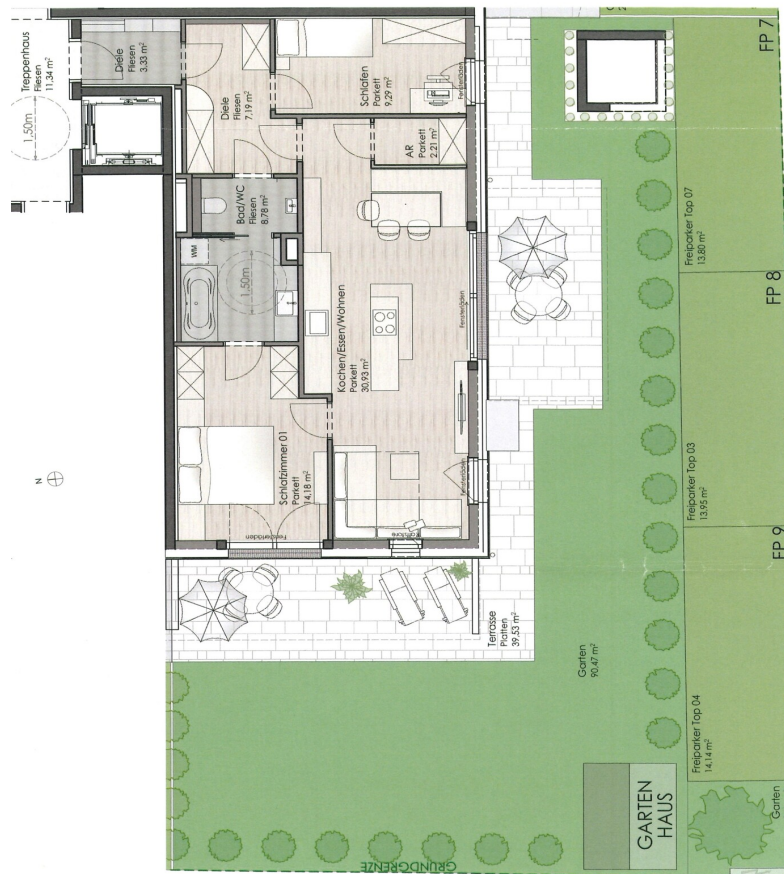
Property ID: KK24112025 - 5071 Wals - Salzburg

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

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 m² Wohnfläche, ca. 40 m² Terrasse und ca. 90,47 m² 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!

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 m²
- 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, 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

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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com