Wals-Siezenheim

Hier lässt´s sich leben - Einfamilienhaus am Grünland

Número de propiedad: MR2023H0601

www.von-poll.com

PRECIO DE COMPRA: 1.795.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 180 m^2 • HABITACIONES: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 630 m^2

Número de propiedad: MR2023H0601 - 5071 Wals-Siezenheim

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Contacto con el socio

Número de propiedad: MR2023H0601 - 5071 Wals-Siezenheim

De un vistazo

Número de propiedad	MR2023H0601
Superficie habitable	ca. 180 m²
Ocupación a partir de	Previo acuerdo
Habitaciones	5
Dormitorios	4
Baños	2
Tipo de aparcamiento	2 x Plaza de aparcamiento exterior, 1 x Garaje

Precio de compra	1.795.000 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Comisión	3 % zuzüglich 20 % Ust.
Estado de la propiedad	como nuevo
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 99 m²
Características	Terraza, Chimenea, Balcón

Número de propiedad: MR2023H0601 - 5071 Wals-Siezenheim

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Certificado energético válido hasta	22.08.2026

Número de propiedad: MR2023H0601 - 5071 Wals-Siezenheim

La propiedad

Número de propiedad: MR2023H0601 - 5071 Wals-Siezenheim

La propiedad

Número de propiedad: MR2023H0601 - 5071 Wals-Siezenheim

La propiedad

Número de propiedad: MR2023H0601 - 5071 Wals-Siezenheim

La propiedad

Número de propiedad: MR2023H0601 - 5071 Wals-Siezenheim

La propiedad

Número de propiedad: MR2023H0601 - 5071 Wals-Siezenheim

La propiedad

Número de propiedad: MR2023H0601 - 5071 Wals-Siezenheim

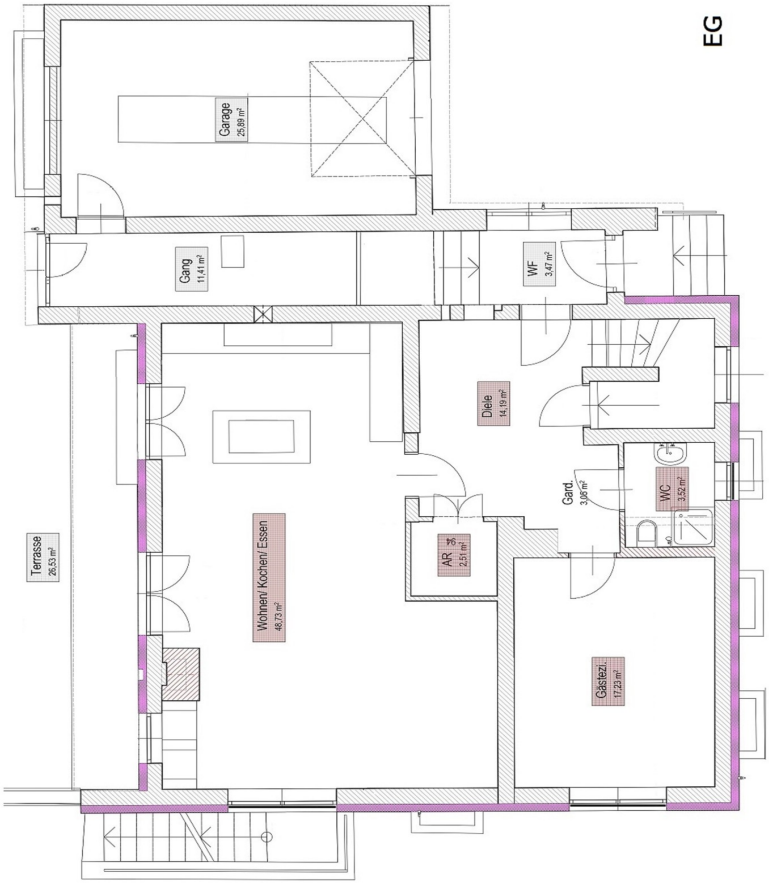
La propiedad

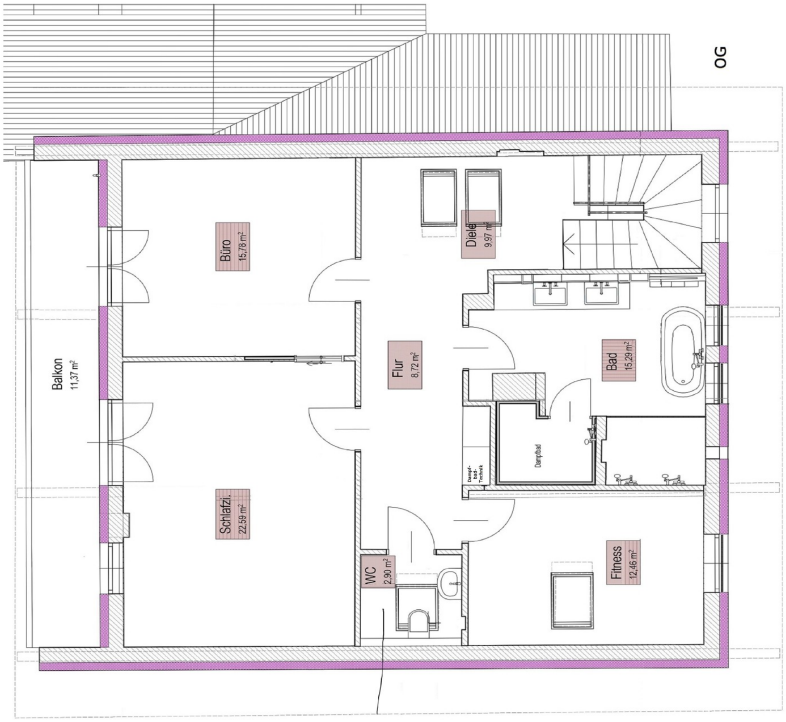
Número de propiedad: MR2023H0601 - 5071 Wals-Siezenheim

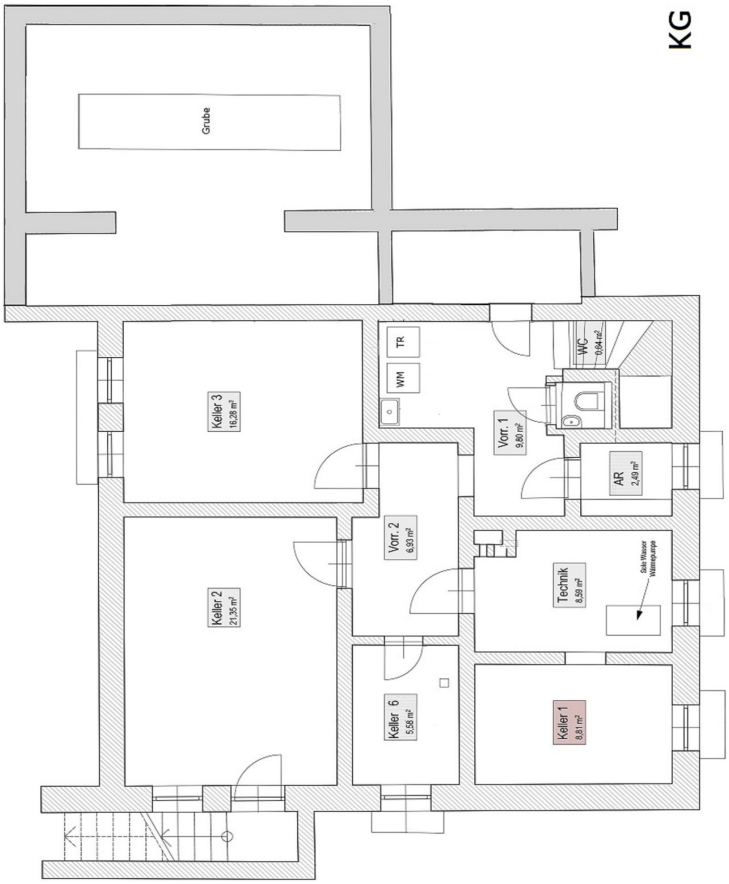
La propiedad

Número de propiedad: MR2023H0601 - 5071 Wals-Siezenheim

Planos de planta




Balkon
11,37 m²
Büro
15,78 m²
Schlafzi.
22,35 m²
Flur
8,72 m²
WC
2,30 m²
Diele
9,97 m²
Bad
15,28 m²
Dampfbad
Fitness
12,46 m²
OG



KG

Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: MR2023H0601 - 5071 Wals-Siezenheim

Una primera impresión

Elegantes Einfamilienhaus direkt am Grünland in Wals-Siezenheim Grundstück 630 m², Wohnfläche ca. 180,31 m² im EG und OG, ca. 87,71 m² Kellerfläche mit Außenzugang in den Garten, Terrassen ca. 26,53 m², Balkon ca. 11,37 m², Garage ca. 25 m², 2 freie PKW-Stellplätze vor der Garage – generalsaniert. Lassen Sie sich begeistern vom eleganten Einfamilienhaus mit perfekter Raumaufteilung, in sonniger Ruhelage direkt am Grünland und mit herrlichem Weitblick bis zum Untersberg, in Wals Siezenheim. Das Haus bietet ein umfangreiches Raumprogramm, das sind: 5 Zimmer, Balkon, Terrasse und Garten perfekt nach Süd-West ausgerichtet; Speise/Abstellraum, 2 Bäder - jeweils eines im EG und OG, Dampfbad im OG-Badezimmer, 3 Toiletten (eines je Etage) und 2 geräumige, wohnlich ausgebaute Kellerräume samt einem Außenzugang von einem Kellerraum in den Garten, 3 Kellerlagerräume, Heiztechnikraum und Wirtschaftsbereich in einem Kellervorraum. Der Eingang führt Sie vom großen Windfang, der zwischen Haus und Garage liegt, in den geräumigen Vorraum und angrenzender Speise und weiter in den hellen, großen Wohnraum mit gemütlichem Koch- und Essbereich. Ein schmucker Kamin mit Glassichtfenster spendet wohlige Wärme an kalten Tagen. Der großzügige Essplatz lädt für gemütliches Beisammensein mit Familie und Freunden ein. Die offene Schwab-Küche in Weiß mit eleganter Steinarbeitsplatte bietet alles fürs Zubereiten feiner Gerichte. Angrenzend zum Wohnraum liegt die große Terrasse und der sonnige Garten. Hier genießen Sie den Blick aufs Grünland und weiter bis zum Untersberg. Ein weiters, geräumiges Zimmer dient als Gästezimmer/Büro udgl. Das Duschbad mit WC, Waschbecken und Fenster ist zudem im Erdgeschoß situiert. Die offene Stiege führt Sie ins Obergeschoß. Die Zimmer im OG sind bis in den Dachgiebel ausgebaut. Das große Elternschlafzimmer und 2 weitere geräumige Zimmer sind vom hellen Flur zugänglich. Das große Badezimmer mit 2 Regenduschen, 2 Waschbecken, freistehender Wanne, 2 Fenster und Handtuchtrockner punktet zudem mit dem Dampfbad, das zum Entspannen einlädt. Eine separate taghelle Toilette mit Waschbecken ergänzt das umfangreiche Raumprogramm. Eine Türe vom Vorraum im Erdgeschoß, führt Sie über die Stiege ins Kellergeschoß. Hier befinden sich ein geräumiger Vorraum der als Wirtschaftsraum, mit Anschlüssen für Waschmaschine und Trockner sowie einem Waschbecken, dient. Des Weiteren sind zwei wohnlich ausgebaute Kellerräume vorhanden; der größere Raum mit Fenster und Außenzugang in den Garten. Der zweite Raum ist mit zwei Fenstern ausgestattet. Ein weiterer Vorraum, zwei kleinere Lageräume, ein WC, der Heiztechnikraum mit angrenzendem Lagerraum. Ein kleines Weinlager komplettiert den bestens konzipierten Keller-Grundriss. Die Sanierung ist noch nicht vollständig abgeschlossen, ein Klimagerät im Elternschlafzimmer, Rollläden und Glasbrüstungen an besonders langen Fensterfronten werden noch eingebaut. Baujahr ca. 1972 –

Generalsanierung von 2016 bis 2023 Der Bezug ist in ca. 4 - 6 Monaten ab Kaufvertragsunterfertigung möglich.

Número de propiedad: MR2023H0601 - 5071 Wals-Siezenheim

Detalles de los servicios

Die umfassende Sanierung wurde von 2016 bis 2023 durchgeführt und beinhaltet: Fassadendämmung, neue Raumaufteilung, zentrale Grundwasser-Heizung mit Warmwasserspeicher, Fenster und Türen, Wasser- u. Elektroinstallationen, Böden, Bäder und WC`s, Einbau Dampfbad im Bad OG, neu Schwab-Küche, Kamin im Wohnzimmer, Kellerräume wohnlich ausgebaut, WC-Einbau im KG.
- Elegantes generalsaniertes Einfamilienhaus in Massivbauweise
- 3-fach-Holz-/Alufenster und -Balkon-/Terrassen-Türen
- Eleganter Eichendielenboden weiß geölt in allen Wohnräumen und Kellerräumen
- Stiegenbelag Trittstufe in Eiche
- Grundwasser/Wärmepumpen-Zentralheizung mit Warmwasseraufbereitung und -Speicher
- Fußbodenheizung im EG OG und KG
- Badzimmer mit eingebautem Dampfbad
- Großformatige grau/hellmarmorierte Steinplatten im Bad
- Elegante Sanitärausstattung in Weiß mit Handtuchtrocknerheizkörper
- Terrassenplatten Kavala Naturstein grau
- Schwabküche / Kücheneinrichtung in Weiß samt schwarzer Steinarbeitsplatte
- Küchen-Elektrogeräte:
- Ceranfeld
- Dunstabzug
- Geschirrspüler
- Backofen
- Dampfgarer/Tellerwärmer
- Kühl-/Gefrierschrank
- Eiswürfelherstellung

monatliche Betriebskosten (derzeit 2 Personen) ca. Euro 200,-
- Gemeindeabgaben: Grundsteuer, Wasser, Kanal, Abfallbeseitigung ca. € 60, -
- Haushaltstrom und Strom für Heizung ca. € 140
- Betriebskosten sind verbrauchsabhängig

Energieausweis gültig bis 22.8.2026 - Daten: HWB 43 - fGEE 0,56

Número de propiedad: MR2023H0601 - 5071 Wals-Siezenheim

Todo sobre la ubicación

Wals-Siezenheim befindet sich im Bezirk Salzburg-Umgebung im Flachgau und ist das „größte 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-Siezenheim 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 mit Autobahnanbindung, Flughafen „Amadeus “ und die Grenzlage zu Deutschland sowie das nur ca. 5 km entfernte Stadtzentrum, sprechen für eine ideale Wohnlage. Der preiswerte "Wasi-Bus" bringt Sie zu den öffentlichen Buslinien, die weiter ins Stadtzentrum und zum Flughafen führen. Postbus und Albusverbindungen führen ins Stadtzentrum und zum Europark, mit angrenzendem S-Bahnzugang. Ins Stadtzentrum fahren Sie mit dem Auto ca. 15 Minuten (6,4 km). In 5 Auto-Minuten zur Autobahn (1,9 km). Zum Salzburger Mozart-Flughafen fahren Sie 8 Minuten. Nach München fahren sie per Auto 1,5 Stunden und nach Wien 3 Stunden. In den Ortsteilen von Wals-Siezenheim befinden sich zudem zahlreiche Grün- und Waldbereiche, drei Seen, Bauernhöfe, Landhäuser, Villen und kleinere Wohnsiedlungen. Weiters finden Sie in Wals viele Unternehmen und Gewerbebetriebe sowie das Red Bull Fußballstadion Wals-Klessheim. Zahlreiche Vereine freuen sich über neue Mitglieder. Wie z.B. Volkskulturvereine, Historische Landwehrschützen und Schnalzergruppen. Musikfreunde finden hier die Walser Musikkapelle und verschiedene Chöre. Die Jugend hat mehrere Möglichkeiten der Förderung im Sport, wie z.B. Ringen, Fußball, Karate, Stocksport udgl. Das Kulturzentrum ist "Die Bachschmiede", welches in einer renovierten Schmiede als Museum geführt wird. Kultur und Sehenswürdigkeiten: Katholische Pfarrkirche Wals hl. Georg Katholische Pfarrkirche Siezenheim Maria 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.

Número de propiedad: MR2023H0601 - 5071 Wals-Siezenheim

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Katrin Kössler

Nonntaler Hauptstraße 59 Salzburgo
E-Mail: salzburg@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com