

Wals / Walserfeld – Salzburg

## Encantador apartamento de 4 habitaciones con amplio balcón.

*Número de propiedad: AM-19112025*



**PRECIO DE COMPRA: 380.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 85 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 4**

Número de propiedad: AM-19112025 - 5071 Wals / Walserfeld – Salzburg

- 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: AM-19112025 - 5071 Wals / Walserfeld – Salzburg

## De un vistazo

Número de propiedad	AM-19112025	Precio de compra	380.000 EUR
Superficie habitable	ca. 85 m <sup>2</sup>	Piso	Piso
Habitaciones	4	Comisión	3 % zzgl. 20% MwSt
Dormitorios	3	Estado de la propiedad	Estructura
Baños	1	Método de construcción	Sólido
Año de construcción	1952	Características	Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: AM-19112025 - 5071 Wals / Walserfeld – Salzburg

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción urbana	Año de construcción según el certificado energético	1952
Certificado energético válido hasta	14.11.2035		
Fuente de energía	Distrito		
Información energética	En trámite		

Número de propiedad: AM-19112025 - 5071 Wals / Walserfeld – Salzburg

## La propiedad



Número de propiedad: AM-19112025 - 5071 Wals / Walserfeld – Salzburg

## La propiedad



Número de propiedad: AM-19112025 - 5071 Wals / Walserfeld – Salzburg

## La propiedad



Número de propiedad: AM-19112025 - 5071 Wals / Walserfeld – Salzburg

## La propiedad



Número de propiedad: AM-19112025 - 5071 Wals / Walserfeld – Salzburg

## La propiedad



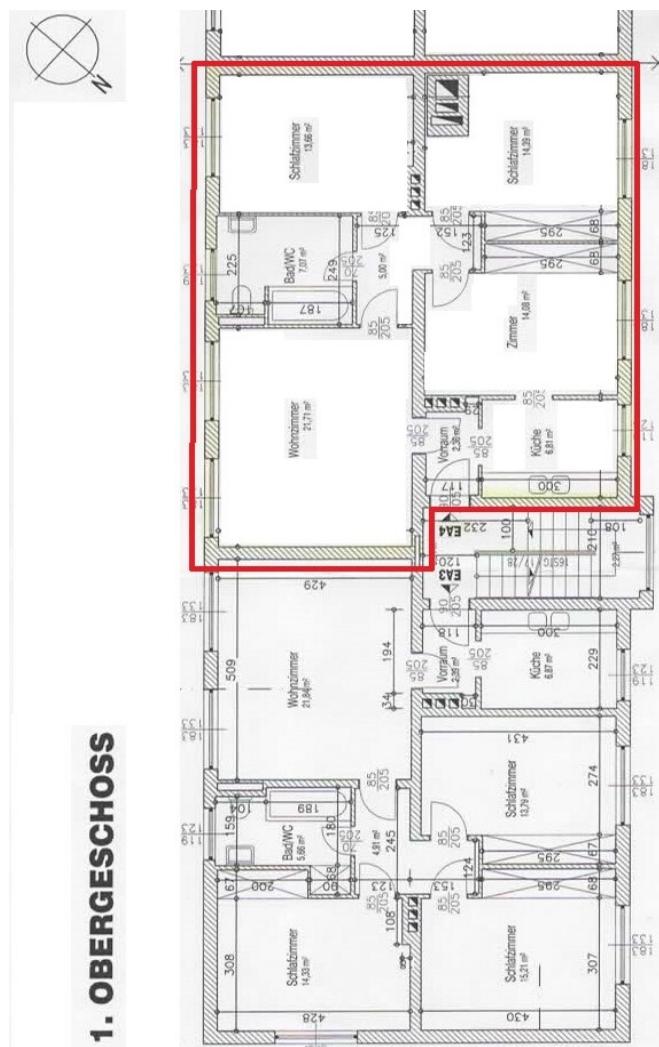
Número de propiedad: AM-19112025 - 5071 Wals / Walserfeld – Salzburg

## La propiedad



Número de propiedad: AM-19112025 - 5071 Wals / Walserfeld – Salzburg

## Planos de planta



Número de propiedad: AM-19112025 - 5071 Wals / Walserfeld – Salzburg

## Una primera impresión

Este atractivo apartamento de 4 habitaciones se encuentra en la primera planta de un edificio plurifamiliar en buen estado que data de 1952 y fue completamente renovado en 1999. En 2023, se le añadió un balcón de 12 m<sup>2</sup> con tarima de madera, que ofrece una encantadora vista al jardín comunitario y amplía a la perfección la sala de estar. Con una superficie habitable de aproximadamente 85 m<sup>2</sup>, el apartamento cuenta con una distribución especialmente cuidada e interesante, ideal para familias, parejas o para compartir vivienda. La entrada incluye un pequeño vestíbulo, a cuya derecha se encuentra la cocina independiente, totalmente equipada con todos los electrodomésticos necesarios. El luminoso salón, también accesible desde el vestíbulo, está orientado al sureste y da a un balcón de aproximadamente 12 m<sup>2</sup> con vistas al jardín comunitario, un lugar ideal para relajarse al aire libre. El baño y tres habitaciones adicionales son accesibles desde el salón a través de un pequeño pasillo. El baño, con ventana, lavabo, inodoro, bañera y ducha, también incluye conexión para lavadora. El dormitorio y la habitación infantil tienen aproximadamente 14 m<sup>2</sup> cada uno. Hay una habitación adicional de aproximadamente 14 m<sup>2</sup> disponible como habitación infantil, despacho o comedor. Esta habitación también da acceso a la cocina. Las zonas de estar cuentan con un bonito suelo de parqué, y las puertas y ventanas están acabadas en un moderno blanco, creando un ambiente luminoso y acogedor. El apartamento también incluye un trastero en el ático de aproximadamente 4 m<sup>2</sup> y una plaza de aparcamiento exterior justo delante de la entrada del edificio. Hay una lavandería con lavadora y secadora, así como un trastero para bicicletas, disponibles para uso comunitario. Gastos de funcionamiento (según consumo): 464,62 € (recogida de basuras, agua y alcantarillado, calefacción, etc.). Saldo del fondo de reserva a 31 de diciembre de 2024: 65.573,82 €. Certificado energético: HWB 85 fGEE 1,16

Número de propiedad: AM-19112025 - 5071 Wals / Walserfeld – Salzburg

## Detalles de los servicios

- Hervorragende Infrastruktur
- Neuer Balkon (2023) mit 12 m<sup>2</sup>
- Drei gut geschnittene Schlafzimmer mit ca. 14 m<sup>2</sup>
- Schöner Parkettboden
- Weiße Türen und Fensterrahmen
- Generalsaniert 1999 (Elektro-/Wasserleitungen, Vollwärmeschutz, Dach)
- Gemeinschaftsräume: Fahrradraum, Waschraum mit Waschmaschine und Trockner
- Zusätzlicher Stauraum: Dachbodenabteil
- Großzügige Wohnanlage mit viel Grünfläche
- Fernwärme

Número de propiedad: AM-19112025 - 5071 Wals / Walserfeld – Salzburg

## Todo sobre la ubicación

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

Número de propiedad: AM-19112025 - 5071 Wals / Walserfeld – Salzburg

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

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)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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