

Wals – Salzburg

## Exclusivo apartamento con jardín en Wals

Número de propiedad: KK24112025



PRECIO DE COMPRA: 640.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 76 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 3

Número de propiedad: KK24112025 - 5071 Wals – 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: KK24112025 - 5071 Wals – Salzburg

## De un vistazo

Número de propiedad	KK24112025
Superficie habitable	ca. 76 m²
Habitaciones	3
Dormitorios	2
Baños	1
Año de construcción	2020
Tipo de aparcamiento	1 x Plaza de aparcamiento exterior, 1 x Aparcamiento subterráneo

Precio de compra	640.000 EUR
Piso	Planta baja
Comisión	3% plus 20% Mwst.
Estado de la propiedad	como nuevo
Método de construcción	Sólido
Características	Terraza

Número de propiedad: KK24112025 - 5071 Wals – Salzburg

## Datos energéticos

Certificado energético válido hasta	02.02.2030	Clase de eficiencia energética	A+
Fuente de energía	Bomba de calor aire-agua		
Información energética	En trámite		

Número de propiedad: KK24112025 - 5071 Wals – Salzburg

## La propiedad



Número de propiedad: KK24112025 - 5071 Wals – Salzburg

## La propiedad



Número de propiedad: KK24112025 - 5071 Wals – Salzburg

## La propiedad



Número de propiedad: KK24112025 - 5071 Wals – Salzburg

## La propiedad



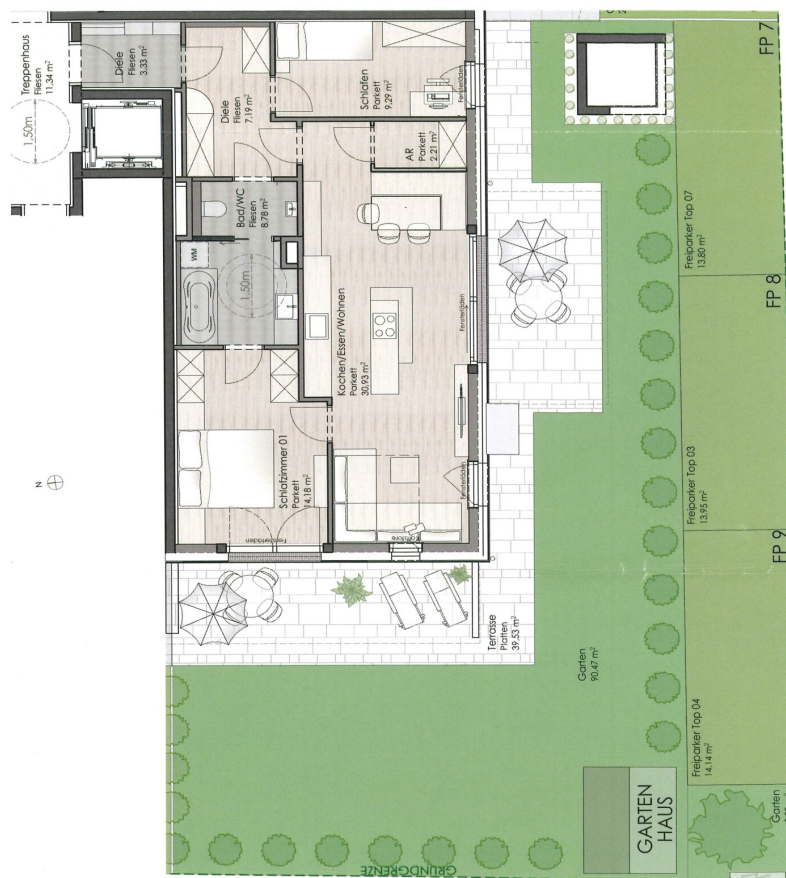
Número de propiedad: KK24112025 - 5071 Wals – Salzburg

## La propiedad



**Número de propiedad: KK24112025 - 5071 Wals – Salzburg**

## Planos de planta



Número de propiedad: KK24112025 - 5071 Wals – Salzburg

## Una primera impresión

Este apartamento de 3 habitaciones con jardín, de hermoso diseño, se encuentra en un pequeño edificio residencial de tan solo 10 unidades. La arquitectura del edificio refleja la atención a los detalles tradicionales, integrándose a la perfección con el entorno rural. En la planta baja, el apartamento ofrece aproximadamente 76 m<sup>2</sup> de espacio habitable, una terraza de 40 m<sup>2</sup> y un jardín de 90,47 m<sup>2</sup>, creando un ambiente acogedor y confortable. El apartamento combina armoniosamente la intimidad con acogedores espacios para compartir. Los dos luminosos dormitorios crean un ambiente agradable. El dormitorio principal, orientado al oeste, con acceso directo al baño con bañera y lavabo, destaca especialmente. El aseo independiente es fácilmente accesible desde el recibidor y desde el baño mediante una puerta corredera. La zona de estar, cocina y comedor, de planta abierta, constituye el corazón del apartamento e invita a reuniones informales. Desde aquí, se accede a la terraza cubierta, orientada al suroeste, con zona de barbacoa y un pequeño pero encantador jardín, un lugar ideal para relajarse. La propiedad también cuenta con un amplio recibidor, un práctico trastero, un sótano con cerradura, una plaza de aparcamiento y una plaza de aparcamiento subterráneo. Los gastos de funcionamiento dependen del consumo: Gastos mensuales de funcionamiento: Apartamento 381,67 €, Aparcamiento subterráneo 9,09 €, Plaza de aparcamiento exterior 4,54 €. Datos del certificado de eficiencia energética: HWB 27, fGEE 0,67

Número de propiedad: KK24112025 - 5071 Wals – Salzburg

## Detalles de los servicios

- 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

Número de propiedad: KK24112025 - 5071 Wals – Salzburg

## Todo sobre la ubicación

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

Número de propiedad: KK24112025 - 5071 Wals – Salzburg

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase 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)