Wals-Siezenheim – Salzburg

Imposantes XL-Landhaus in Wals-Grünau - 2 Wohneinheiten

CODE DU BIEN: MR2023DH0802

www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 1.690.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 315 m^2 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 944 m^2

CODE DU BIEN: MR2023DH0802 - 5071 Wals-Siezenheim – Salzburg

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Contact

CODE DU BIEN: MR2023DH0802 - 5071 Wals-Siezenheim – Salzburg

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	MR2023DH0802
Surface habitable	ca. 315 m²
Type de toiture	Toit en croupe
Disponible à partir du	Selon l'arrangement
Chambres à coucher	5
Salles de bains	2
Année de construction	1983
Place de stationnement	6 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	1.690.000 EUR
Type de bien	Maison bifamiliale
Commission pour le locataire	3 % vom Kaufpreis zuzüglich 20 % Ust.
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 162 m²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Piscine, Sauna, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: MR2023DH0802 - 5071 Wals-Siezenheim – Salzburg

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Certification énergétiquew valable jusqu'au	08.08.2033
Source d'alimentation	Combustible liquide

CODE DU BIEN: MR2023DH0802 - 5071 Wals-Siezenheim – Salzburg

La propriété

CODE DU BIEN: MR2023DH0802 - 5071 Wals-Siezenheim – Salzburg

La propriété

CODE DU BIEN: MR2023DH0802 - 5071 Wals-Siezenheim – Salzburg

La propriété

CODE DU BIEN: MR2023DH0802 - 5071 Wals-Siezenheim – Salzburg

La propriété

CODE DU BIEN: MR2023DH0802 - 5071 Wals-Siezenheim – Salzburg

La propriété

CODE DU BIEN: MR2023DH0802 - 5071 Wals-Siezenheim – Salzburg

La propriété

CODE DU BIEN: MR2023DH0802 - 5071 Wals-Siezenheim – Salzburg

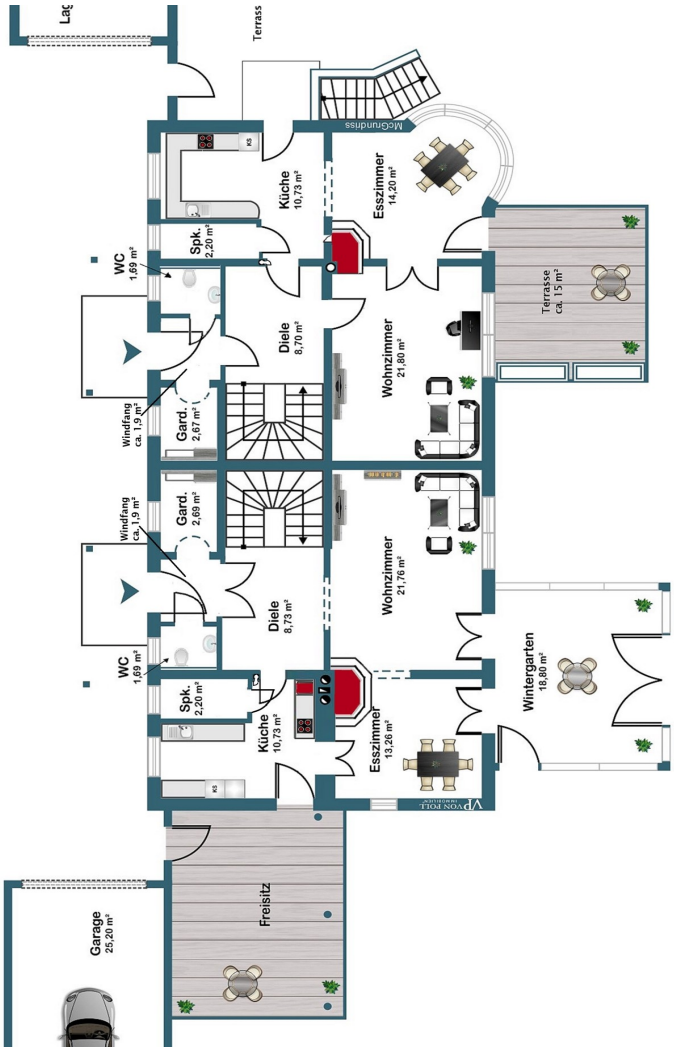
La propriété

CODE DU BIEN: MR2023DH0802 - 5071 Wals-Siezenheim – Salzburg

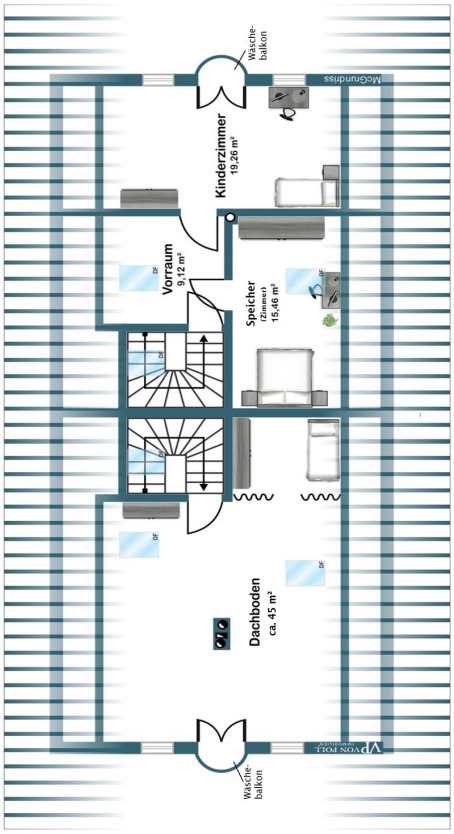
La propriété

CODE DU BIEN: MR2023DH0802 - 5071 Wals-Siezenheim – Salzburg

Plans d'étage



Du.
1,40 m²
Bad
10,62 m²
WC
3,00 m²
Diele
9,54 m²
Abstellraum
2,93 m²
Abstellraum
2,93 m²
Diele
9,54 m²
WC
3,19 m²
Du.
1,40 m²
Bad
11,62 m²
Schlaf-
zimmer
13,26 m²
Schlaf-
zimmer
21,37 m²
Zimmer
13,80 m²
Zimmer
8m²
Schlaf-
zimmer
13,26 m²
Balkon
19,46 m²
Terrasse
24,25 m²
McGrundriss


Wäsche-
balkon
McGrundriss
Kinderzimmer
19,26 m²
Vorraum
9,12 m²
Speicher
(Zimmer)
15,46 m²
Dachboden
ca. 45 m²
Wäsche-
balkon

Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: MR2023DH0802 - 5071 Wals-Siezenheim – Salzburg

Une première impression

Das bemerkenswerte Doppelhaus, im schicken Landhausstil wurde 1983 in massiv Bauweise für zwei Familien errichtet. Bereits der Zufahrtsbereich präsentiert sich mit zwei eleganten Säulen, überdachten Eingängen und gediegenem Steinbrunnen, in vortrefflicher Lage Wals, Ortsteil Grünau. Grundstück 944 m² zuzgl. ca.126 m² Süd-Ost Grundstück, ges. Wohnnutzflächen ca.315 m² plus Kellerflächen ca.162 m² inkl. Indoorpool, Sauna und Wintergarten. Haushälfte Süd-Ost-Seite (1-5 Personen): ca. 170m² Wohnnutzfläche EG bis DG, KG ca. 72m², S/O-Terrasse ca. 23m², Südterrasse ca. 15m², ca. 24m² S/O-Balkon, ca. 0,5m² Wäschebalkon DG, Geräte-/Lagerraum ca. 10m², PKW-Stellpl. Die perfekte Planung bietet bis zu 5 Personen Platz. Die praktische Küche im Landhausstil punktet mit angrenzender Speis und einem Ausgang auf die Südostterrasse. Das helle Esszimmer mit Erker und Kachelofen lädt zum gemütlichen Beisammensein ein. Das Wohnzimmer bietet Platz zum Entspannen. Ess- und Wohnzimmer sind mit Zugang auf die Südterrasse ausgestattet; hier eröffnet sich der Blick zum Grünland, mit Wiese, Wald und Weitblick bis zum Untersberg. Im EG sind weiters die geräumige Diele, Garderobe und ein Gäste-WC situiert. Über die offene Stiege in Holz sind alle Geschoße zugänglich. Im OG befindet sich das Schlafzimmer, offen zum Wohn-/Schrankraum mit Balkonzugang, mit herrlichem Ausblick. Das geräumige Bad mit Wanne, Dusche und Doppelwaschtisch bietet alles für einen guten Start in den neuen Tag und ist zudem mit Zugang zum Balkon ausgestattet. Weiters sind Diele, extra WC und Abstellraum im OG situiert. Das DG ist mit Vorraum und zwei kuscheligen Kinderzimmern ausgestattet. Der geräumige Keller bietet einen Büroraum, Waschküche samt Wäscheabwurf OG-KG, WM-/ und Trockneranschluss, Schränke mit Waschbecken; weiters ein Dusch-, ein Abstell- und ein Wellnessraum; dieser verfügt über einen Zugang in den Saunaraum der anderen Haushälfte. Weiters sind ein Vorraum und ein Ausgang zur Südost-Terrasse/Garten vorhanden. Haus Süd-West-Seite (1-3 Personen): ca. 146 m² Wohnfläche von EG bis OG plus ca. 45 m² Dachboden, ca. 90 m² KG, Südterrasse ca. 25 m² von Wintergarten - Freisitz, Freisitz ca. 20 m², Südterrasse OG ca. 24 m², Wäschebalkon ca. 0,5 m² angrenzend zum Dachboden, Einzelgarage ca. 25 m² und PKW-Stellplatz. In der ursprünglichen Küche mit Holzfronten ist ein Holzofen eingebaut und weiters ein Zugang zum Freisitz situiert. Das rustikale Esszimmer mit Kachelofen ist das kommunikative Zentrum im Haus und führt Sie weiter in den großen Wintergarten, der mit behaglichen Grünblick ein Wohlfühl-Ambiente bietet. Hier befindet sich ein Zugang zur Südterrasse, die weiter zum westseitig situierten Freisitz führt. Ein Brunnen und ein kleines Biotop bilden eine Grün- und Ruhezone, die zum Verweilen einlädt. Die schmucke Holzstiege in der Diele führt ins OG. Hier befindet sich ein Zimmer, dass einerseits durch einen Schrank (mit Türe) vom Kinder- oder Gästezimmer

abgetrennt ist und auf der anderen Seite in den offenen Schlafbereich führt. Hier sind zwei Ausgänge zur großen Südterrasse mit herrlichem Grün- und Bergblick situiert. Das XL-Bad mit Wanne, Dusche und Doppelwaschtisch sowie Fenster, führt Sie weiter ins separate WC mit Waschbecken und Bidet. Das WC ist zudem von der Diele zugänglich. Weiters ist ein praktischer Abstellraum im OG situiert. Der XL-Dachboden dient als Hobbyraum mit Schlafnische und besticht mit dem Ausblick zum Hohen Staufen vom Wäschebalkon. Das KG ist mit Waschküche inkl. Wäscheabwurf OG-KG, Abstellraum, Lagerraum u. Heizraum ausgestattet. Vom Saunaraum mit XL-Dusche u. Tauchbecken, ist der Indoor Poolraum zugänglich, dieser bietet einen Ausgang in den Grünbereich vor dem Freisitz. Lassen Sie sich inspirieren vom XL-Landhaus, das mit einigen Adaptierungen zum Schmuckstück wird.

CODE DU BIEN: MR2023DH0802 - 5071 Wals-Siezenheim – Salzburg

Détails des commodités

Haushälfte Süd-Ost-Seite:
- helle beige-braune Fliesen in Windfang, Garderobe und Diele
- Parkett in Küche, Ess- und Wohnzimmer
- Laminat im Schlaf- und Schrank-Wohnraum OG
- Teppich in der Diele OG
- Teppichboden in den Zimmern und Vorraum DG
- Stiege in Holz von DG-KG
- Balkone mit Klinker belegt
- Terrasse in Naturstein grau
- Südterrasse in Naturstein Porphyr
- Küche im Landhausstil mit hellen Holzfronten
- Türen mit Holzfronten und eleganten Glaseinsätzen
- Erker mit Tisch, Bank und Stühlen
- gediegener Kachelofen verputzt mit blauen Kacheln, Ofenbank
- Kachelofen durchgehend ins angrenzende Wohnzimmer mit weißen Kacheln
- Dezent beige Fliesen in den beiden separaten Toiletten
- Cremegelbe Fliesen mit Muster im Bad
- Sanitärausstattung in Weiß und Cremeweiß
- Waschtisch mit 2 Becken in cremefarbenen Stein mit Holzunterschrank in Mittelbraun

Haus Süd-West-Seite:
- Marmorboden im Windfang, Garderobe und Diele
- Parkettboden in allen Wohnräumen, Esszimmer und Küche EG
- Teppich in der Diele OG
- hellgraue Fliesen im Wintergarten
- hellbraune Fliesen in den Kellerbereichen
- Naturstein Porphyr im Freisitz
- Wäschebalkon mit Klinker im DG
- Stiege in Holz von DG-KG
- Küche im Landhausstil mit Holzfronten und Holzofen
- Esszimmer im Landhausstil mit Tisch, Bank und Stühlen
- solider Kachelofen mit grünen Kacheln
- Türen mit Holzfronten und ausgewählten, färbigen Glaseinsätzen
- Helle Fliesen in den beiden separaten Toiletten
- Cremegelbe Fliesen mit Muster im Bad OG
- Sanitärausstattung Cremeweiß OG und Schwarz im WC im EG

- Waschtisch mit 2 Becken in cremefarbenen Stein mit Holzunterschrank in Grün

Beide Haushälften: Kabel-TV und gemeinsame Ölzentralheizung
monatliche Betriebskosten (derzeit 1-2 Personen): Euro 130,-
inkl. Grundsteuer, Wasser, Kanal, Abfallbeseitigung, zuzüglich Heizheizung zuletzt ca. 3.000 l pro Jahr sowie zuzüglich Holz für die Kachelöfen (ca. 2-3m³ je Hauseinheit)
Energieausweis vom 9.8.2023: HWB 97 - fGEE 1,45

CODE DU BIEN: MR2023DH0802 - 5071 Wals-Siezenheim – Salzburg

Tout sur l'emplacement

Wals Ortsbereich Grünau Wals-Siezenheim 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 "Wasi-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. Weiters finden Sie in Wals Unternehmen und Gewerbebetriebe und das Red Bull Fußballstadion in Wals-Klessheim. Zahlreiche Vereine freuen sich über neue Mitglieder. Wie z.B. Volkskulturvereine, Historische Landwehrschützen und Schnalzergruppen. Musikfreunde finden hier die Walser Musikkapelle und verschieden Chöre. Kulturzentrum ist "Die Bachschmiede", die in einer renovierten Schmiede als Kulturzentrum und Museum geführt wird. Förderung im Sport für Jungendliche und Junggebliebene z.B. Ringen, Fußball, Karate, Tennis, Stocksport, Federball, Golf, Radclub, Turnverein udgl. 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: Gemeinde-Wasi-Bus zum günstigen Tarif, der Zubringer nach Walserfeld zur Stadtbuslinie 2 und 10. Weiters Buslinie 36 und 38 Wals bis Europark und weitere Postbuslinien die vom Salzburger Hauptbahnhof, Flughafen und bis Wals-Grünau fahren. Von dieser Liegenschaft in Wals-Grünau ist der Kindergarten 750 Meter entfernt (ca. 7 Min. Fußweg). Die Volksschule Wals liegt ca. 1,4 Kilometer entfernt (ca. 15 Gehminuten). - Stadtzentrum Salzburg liegt ca. 7 Kilometer - Flughafen Salzburg liegt ca. 6 Kilometer - München ist mit dem Auto in ca. 1 Stunde 20 Minuten erreichbar - Wien ist in ca. 3 Stunden mit dem Auto erreichbar

CODE DU BIEN: MR2023DH0802 - 5071 Wals-Siezenheim – Salzburg

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Katrin Kössler

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com