

Wals / Walserfeld – Salzburg

## Charmant appartement de 4 pièces avec grand balcon

**CODE DU BIEN: AM-19112025**



---

**PRIX D'ACHAT: 380.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 85 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4**

---

**CODE DU BIEN: AM-19112025 - 5071 Wals / Walserfeld – 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: AM-19112025 - 5071 Wals / Walserfeld – Salzburg**

## En un coup d'œil

|                       |                       |                              |   |
|-----------------------|-----------------------|------------------------------|---|
| CODE DU BIEN          | AM-19112025           | Prix d'achat                 | 380.000 EUR   |
| Surface habitable     | ca. 85 m <sup>2</sup> | Type                         | Etage   |
| Pièces                | 4                     | Commission pour le locataire | 3 % zzgl. 20% MwSt                                  |
| Chambres à coucher    | 3                     | État de la propriété         | Refait à neuf                                       |
| Salles de bains       | 1                     | Technique de construction    | massif  |
| Année de construction | 1952                  | Aménagement                  | Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon |

**CODE DU BIEN: AM-19112025 - 5071 Wals / Walserfeld – Salzburg**

## Informations énergétiques

|  |   |   |      |
|--|---|---|------|
| Type de chauffage                          | Chauffage à distance  | Année de construction selon le certificat énergétique | 1952 |
| Certification énergétique valable jusqu'au | 14.11.2035  |   |      |
| Source d'alimentation                      | Chauffage à distance  |   |      |
| Informations énergétiques                  | Lors de la création du document, son diagnostic de performance énergétique n'était pas encore disponible. |   |      |

CODE DU BIEN: AM-19112025 - 5071 Wals / Walserfeld – Salzburg

## La propriété



CODE DU BIEN: AM-19112025 - 5071 Wals / Walserfeld – Salzburg

## La propriété



CODE DU BIEN: AM-19112025 - 5071 Wals / Walserfeld – Salzburg

## La propriété



CODE DU BIEN: AM-19112025 - 5071 Wals / Walserfeld – Salzburg

## La propriété



CODE DU BIEN: AM-19112025 - 5071 Wals / Walserfeld – Salzburg

## La propriété



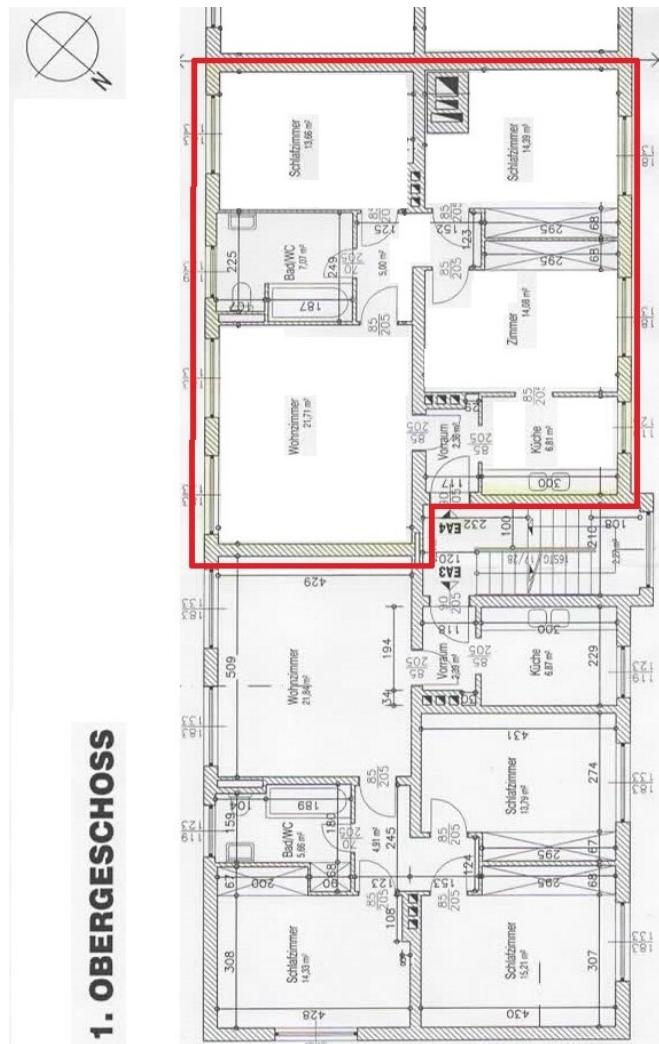
**CODE DU BIEN: AM-19112025 - 5071 Wals / Walserfeld – Salzburg**

## La propriété



CODE DU BIEN: AM-19112025 - 5071 Wals / Walserfeld – Salzburg

## Plans d'étage



### 1. OBERGESCHOSS

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

## Une première impression

Ce charmant appartement de 4 pièces est situé au premier étage d'un immeuble collectif bien entretenu datant de 1952 et entièrement rénové en 1999. En 2023, un balcon de 12 m<sup>2</sup> avec terrasse en bois a été aménagé, offrant une vue agréable sur le jardin commun et agrandissant harmonieusement l'espace de vie. D'une surface habitable d'environ 85 m<sup>2</sup>, l'appartement bénéficie d'une disposition particulièrement bien pensée et intéressante, idéale pour les familles, les couples ou la colocation. L'entrée comprend un petit vestibule, à droite duquel se trouve la cuisine séparée et entièrement équipée. Le salon lumineux, également accessible depuis le vestibule, est orienté sud-est et s'ouvre sur le balcon d'environ 12 m<sup>2</sup> donnant sur le jardin commun – un lieu idéal pour se détendre en plein air. La salle de bain et trois autres pièces sont accessibles depuis le salon par un petit couloir. La salle de bain, avec fenêtre, lavabo, WC, baignoire et douche, dispose également d'un raccordement pour lave-linge. La chambre et la chambre d'enfant font chacune environ 14 m<sup>2</sup>. Une pièce supplémentaire d'environ 14 m<sup>2</sup> peut servir de chambre d'enfant, de bureau ou de salle à manger. Cette pièce donne également accès à la cuisine. Les pièces à vivre sont dotées d'un magnifique parquet et les portes et fenêtres, aux finitions blanches modernes, créent une atmosphère lumineuse et accueillante. L'appartement comprend également un espace de rangement sous les combles d'environ 4 m<sup>2</sup> et une place de parking extérieure juste devant l'entrée de l'immeuble. Une buanderie équipée d'un lave-linge et d'un sèche-linge, ainsi qu'un local à vélos, sont à la disposition des parties communes. Charges (selon la consommation) : 464,62 € (enlèvement des ordures ménagères, eau et assainissement, chauffage, etc.). Solde du fonds de réserve au 31 décembre 2024 : 65 573,82 €. Diagnostic de performance énergétique : HWB 85 fGEE 1,16

**CODE DU BIEN: AM-19112025 - 5071 Wals / Walserfeld – Salzburg**

## Détails des commodités

- 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

**CODE DU BIEN: AM-19112025 - 5071 Wals / Walserfeld – Salzburg**

## Tout sur l'emplacement

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.



VON POLL  
REAL ESTATE

**CODE DU BIEN: AM-19112025 - 5071 Wals / Walserfeld – Salzburg**

## Contact

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

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)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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