

Wals - Salzburg

# 3 Zimmerwohnung mit großer Terrasse und XL Garten in Ruhelage Wals

**CODE DU BIEN: KK24112025**



**PRIX D'ACHAT: 640.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 76 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3**

**CODE DU BIEN: KK24112025 - 5071 Wals - 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: KK24112025 - 5071 Wals - Salzburg**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	KK24112025	Prix d'achat	640.000 EUR
Surface habitable	ca. 76 m <sup>2</sup>	Type	Rez de chaussée
Pièces	3	Commission pour le locataire	3% plus 20% Mwst.
Chambres à coucher	2	État de la propriété	Excellent Etat
Salles de bains	1	Technique de construction	massif
Année de construction	2020	Aménagement	Terrasse
Place de stationnement	1 x surface libre, 1 x Parking souterrain		

**CODE DU BIEN: KK24112025 - 5071 Wals - Salzburg**

## Informations énergétiques

Certification  
énergétique  
valable  
jusqu'au

02.02.2030

Classement  
énergétique

A+

Source  
d'alimentation

Pompe à chaleur  
hydraulique/pneumatique

Informations  
énergétiques

Lors de la création du  
document, son  
diagnostic de  
performance énergétique  
n'était pas encore  
disponible.

CODE DU BIEN: KK24112025 - 5071 Wals - Salzburg

## La propriété



CODE DU BIEN: KK24112025 - 5071 Wals - Salzburg

## La propriété



CODE DU BIEN: KK24112025 - 5071 Wals - Salzburg

## La propriété



CODE DU BIEN: KK24112025 - 5071 Wals - Salzburg

## La propriété



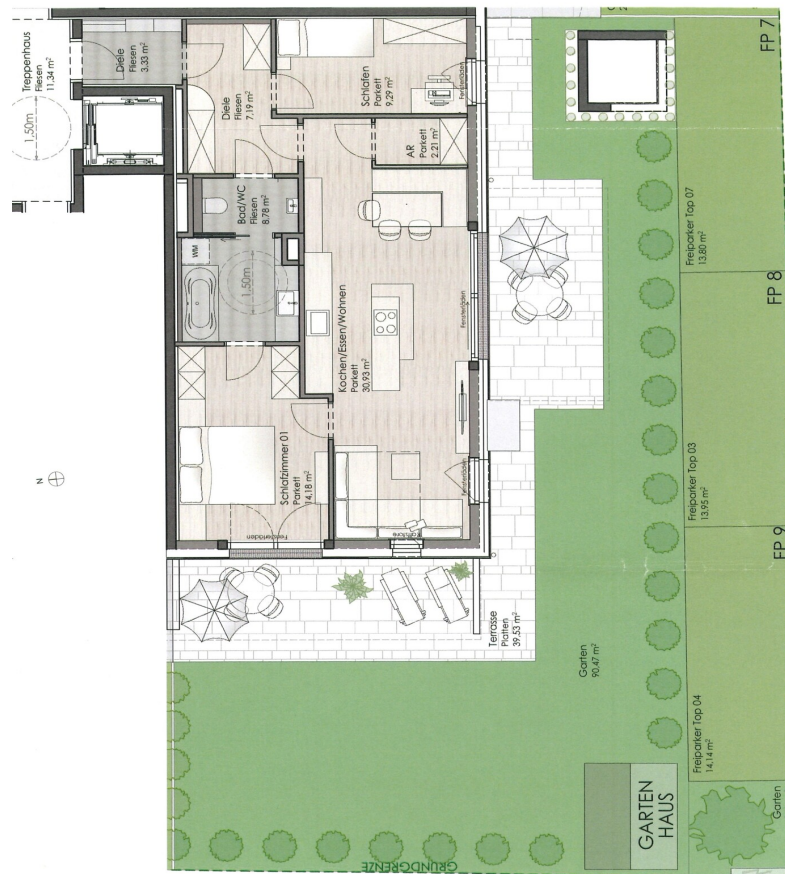
CODE DU BIEN: KK24112025 - 5071 Wals - Salzburg

## La propriété



CODE DU BIEN: KK24112025 - 5071 Wals - Salzburg

## Plans d'étage



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: KK24112025 - 5071 Wals - Salzburg**

## Une première impression

Diese hochwertig geplante 3-Zimmer-Gartenwohnung befindet sich in einem kleinen Wohnhaus mit nur 10 Wohnungen.

Das Haus zeigt in seiner Architektur viel Liebe zu traditionellen Details und fügt sich damit perfekt in die ländliche Umgebung ein.

Im Erdgeschoss bietet die Wohnung auf ca. 76 m<sup>2</sup> Wohnfläche, ca. 40 m<sup>2</sup> Terrasse und ca. 90,47 m<sup>2</sup> Garten ein perfekt durchdachtes Wohlfühlkonzept.

Die Wohnung verbindet harmonisch private Rückzugsorte mit einladenden Bereichen für gemeinsames Wohnen.

Die beiden hellen Schlafzimmer schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre.

Besonders hervorzuheben ist das nach Westen ausgerichtete Elternschlafzimmer mit direktem Zugang zum Badezimmer, das mit Badewanne und Waschbecken ausgestattet ist.

Das separate WC ist praktisch vom Vorraum - als auch mittels Schiebetür vom Bad aus erreichbar.

Der offen gestaltete Wohn-, Koch- und Essbereich bildet das Herzstück der Wohnung und lädt zum geselligen Beisammensein ein.

Von hier aus gelangen Sie auf die südwestlich ausgerichtete, überdachte Terrasse mit Grillplatz sowie in den eigenen kleinen, aber feinen Garten – ein idealer Ort zum Entspannen.

Abgerundet wird das Angebot durch einen großzügigen Vorraum, einen praktischen Abstellraum, ein versperrbares Kellerabteil, einen PKW-Stellplatz sowie einen Tiefgaragenplatz.

Die Betriebskosten sind verbraucherabhängig:

Betriebskosten monatlich:

Wohnung € 381,67

Tiefgarage € 9,09

Freistellplatz € 4,54

Energieausweisdaten: HWB 27, fGEE 0,67

Eine Übernahme der Wohnung wäre ab 01.09.2026 möglich!

**CODE DU BIEN: KK24112025 - 5071 Wals - Salzburg**

## Détails des commodités

- 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 m<sup>2</sup>
- Luftwärmepumpe
- Südwestausrichtung
- niedrige Betriebskosten
- Kellerabteil
- Lift
- Abstellplatz und Tiefgaragenplatz im Eigentum

**CODE DU BIEN: KK24112025 - 5071 Wals - Salzburg**

## Tout sur l'emplacement

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

**CODE DU BIEN: KK24112025 - 5071 Wals - 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)