

Wals – Salzburg

# Appartement de jardin exclusif à 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
Surface habitable	ca. 76 m²
Pièces	3
Chambres à coucher	2
Salles de bains	1
Année de construction	2020
Place de stationnement	1 x surface libre, 1 x Parking souterrain

Prix d'achat	640.000 EUR
Type	Rez de chaussée
Commission pour le locataire	3% plus 20% Mwst.
État de la propriété	Excellent Etat
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse

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





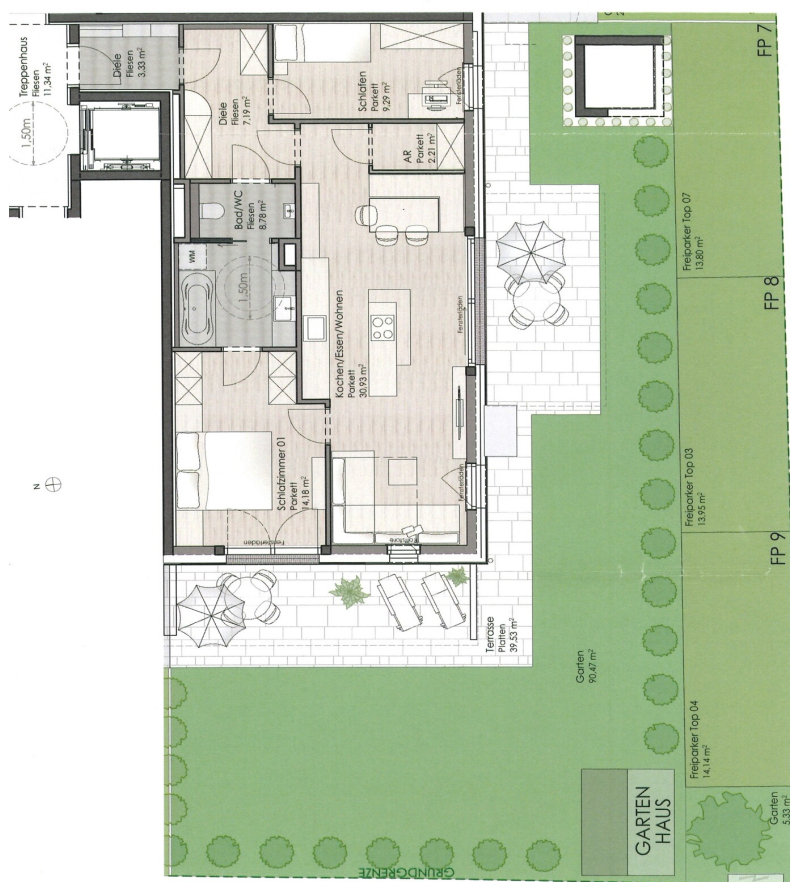
CODE DU BIEN: KK24112025 - 5071 Wals – Salzburg

## 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

Ce magnifique appartement de trois pièces avec jardin se situe dans une petite résidence de seulement dix logements. L'architecture du bâtiment, empreinte de tradition, s'intègre harmonieusement au paysage champêtre environnant. Au rez-de-chaussée, l'appartement offre environ 76 m<sup>2</sup> de surface habitable, une terrasse de 40 m<sup>2</sup> et un jardin de 90,47 m<sup>2</sup>, créant ainsi un cadre de vie confortable et parfaitement agencé.

L'appartement allie harmonieusement espaces privés et espaces de vie conviviaux. Les deux chambres lumineuses offrent une atmosphère agréable. La chambre principale, exposée ouest et dotée d'un accès direct à la salle de bains équipée d'une baignoire et d'un lavabo, est particulièrement remarquable. Les toilettes séparées sont facilement accessibles depuis le hall d'entrée et depuis la salle de bains par une porte coulissante. L'espace de vie ouvert, comprenant salon, cuisine et salle à manger, constitue le cœur de l'appartement et invite à la convivialité. De là, vous accédez à la terrasse couverte exposée sud-ouest, agrémentée d'un espace barbecue et d'un charmant petit jardin privatif – un lieu idéal pour se détendre. Ce bien comprend également un hall d'entrée spacieux, un cellier pratique, une cave fermée à clé, une place de parking et un parking souterrain. Les charges sont variables selon la consommation : Charges mensuelles : Appartement : 381,67 €, Parking souterrain : 9,09 €, Parking extérieur : 4,54 €. Diagnostic de performance énergétique : HWB 27, fGEE 0,67

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 m²
- 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)