

Wals / Walserfeld – Salzburg

Bájos 4 szobás apartman nagy erkéllyel

VP azonosító: AM-19112025



VÉTELÁR: 380.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 85 m² • SZOBÁK: 4

VP azonosító: AM-19112025 - 5071 Wals / Walserfeld – Salzburg

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- Kapcsolattartó

VP azonosító: AM-19112025 - 5071 Wals / Walserfeld – Salzburg

Áttekintés

VP azonosító	AM-19112025
Hasznos lakótér	ca. 85 m ²
Szobák	4
Hálósobák	3
Fürdőszobák	1
Építés éve	1952

Vételár	380.000 EUR
Lakás	Emelet
Jutalék	3 % zzgl. 20% MwSt
Az ingatlan állapota	Részleges Felújított
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: AM-19112025 - 5071 Wals / Walserfeld – Salzburg

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Távfűtés	Építési év az	1952
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	14.11.2035	energiatanúsítvány szerint	
Energiaforrás	Távfűtés		
Energetikai információk	Az energetikai tanúsítvány elkészítése folyamatban.		

VP azonosító: AM-19112025 - 5071 Wals / Walserfeld – Salzburg

Az ingatlan



VP azonosító: AM-19112025 - 5071 Wals / Walserfeld – Salzburg

Az ingatlan



VP azonosító: AM-19112025 - 5071 Wals / Walserfeld – Salzburg

Az ingatlan



VP azonosító: AM-19112025 - 5071 Wals / Walserfeld – Salzburg

Az ingatlan



VP azonosító: AM-19112025 - 5071 Wals / Walserfeld – Salzburg

Az ingatlan



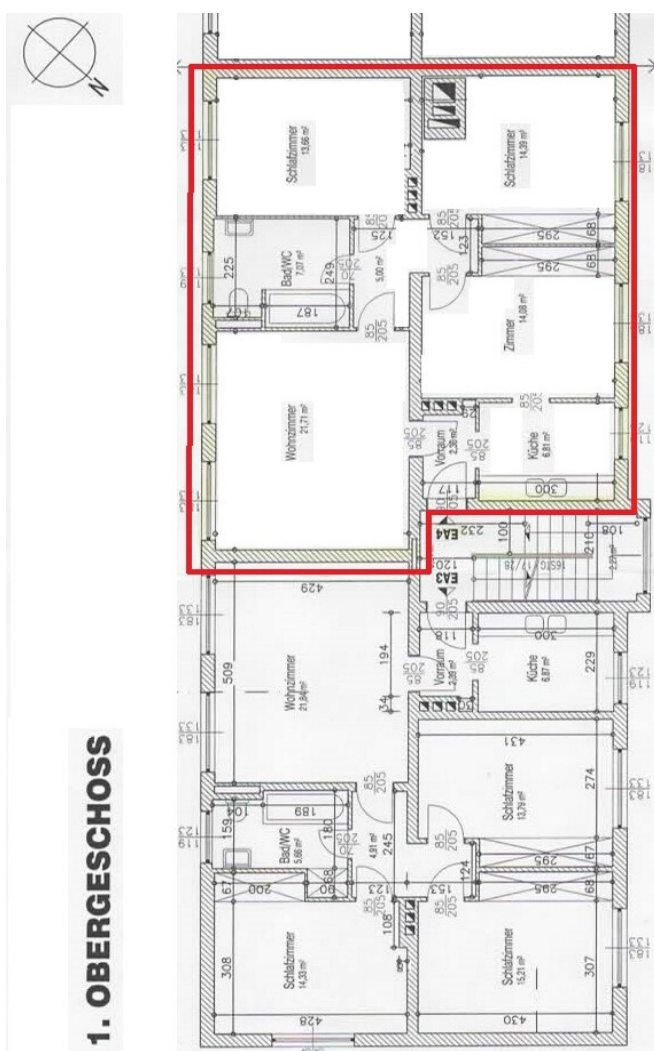
VP azonosító: AM-19112025 - 5071 Wals / Walserfeld – Salzburg

Az ingatlan



VP azonosító: AM-19112025 - 5071 Wals / Walserfeld – Salzburg

Alaprajzok



VP azonosító: AM-19112025 - 5071 Wals / Walserfeld – Salzburg

Az első benyomás

Ez a vonzó, 4 szobás lakás egy 1952-ből származó, jól karbantartott társasház első emeletén található, amely 1999-ben teljes felújításon esett át. 2023-ban a lakást egy 12 m²-es, fa teraszburkolatú erkéllyel bővítették, amelyről gyönyörű kilátás nyílik a közös kertre, és tökéletesen kiterjeszti a lakóteret. A körülbelül 85 m²-es lakóterülettel rendelkező lakás különösen jól megtervezett és érdekes elrendezése, ideális családok, párok vagy közös lakhatási módok számára. A bejáráshoz egy kis elosztó tartozik, amelynek jobb oldalán található a különálló, teljesen felszerelt konyha minden szükséges készülékkel. A világos nappali, amely szintén az elosztóból közelíthető meg, délkeleti fekvésű, és a közös kertre néz, körülbelül 12 m²-es erkélyre nyílik – ideális hely a szabadtéri kapcsolódásra. A fürdőszoba és a további három szoba a nappaliból egy kis folyosón keresztül közelíthető meg. A fürdőszoba ablakkal, mosdóval, WC-vel, káddal és zuhanyzóval rendelkezik, valamint mosógép csatlakozással is rendelkezik. A hálószoba és a gyerekszoba egyenként körülbelül 14 m²-esek. Egy további, körülbelül 14 m²-es szoba gyerekszoba, iroda vagy étkezőként is használható. Ebből a szobából nyílik a konyha is. A nappaliban gyönyörű parketta található, az ajtók és ablakok modern fehér színben pompáznak, világos és barátságos légkört teremtve. A lakáshoz tartozik egy körülbelül 4 m²-es tetotéri tároló és egy kültéri parkolóhely közvetlenül az épület bejárata előtt. Közös használatra rendelkezésre áll egy mosókonyha mosógéppel és szárítógéppel, valamint egy kerékpártároló. Üzemeltetési költség (fogyasztástól függően): 464,62 € (szemétszállítás, víz- és csatornadíj, fűtés stb.). Tartalékalap egyenlege 2024. december 31-én: 65 573,82 €. Energetikai tanúsítvány: HWB 85 fGEE 1.16

VP azonosító: AM-19112025 - 5071 Wals / Walserfeld – Salzburg

Részletes felszereltség

- Hervorragende Infrastruktur
- Neuer Balkon (2023) mit 12 m²
- Drei gut geschnittene Schlafzimmer mit ca. 14 m²
- 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

VP azonosító: AM-19112025 - 5071 Wals / Walserfeld – Salzburg

Minden a helyszínról

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, Großmain und Walserberg. Wanderfreunde erreichen in kurzer Zeit attraktive Routen rund um den Untersberg oder in den nahegelegenen bayerischen Bergen.

VP azonosító: AM-19112025 - 5071 Wals / Walserfeld – Salzburg

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Katrin Kössler

Nonntaler Hauptstraße 59, A-5020 Salzburg

Tel.: +43 662 - 26 59 75

E-Mail: salzburg@von-poll.com

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com