

Wals / Walsertal - Salzburg

Charmante 4-Zimmer-Wohnung mit großem Balkon

VP azonosító: AM-19112025



www.von-poll.com

VÉTELÁR: 0 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
Fürdoszobák	1
Építés éve	1952

Vételár	Igény szerint
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 lejáratára	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

Az ingatlan

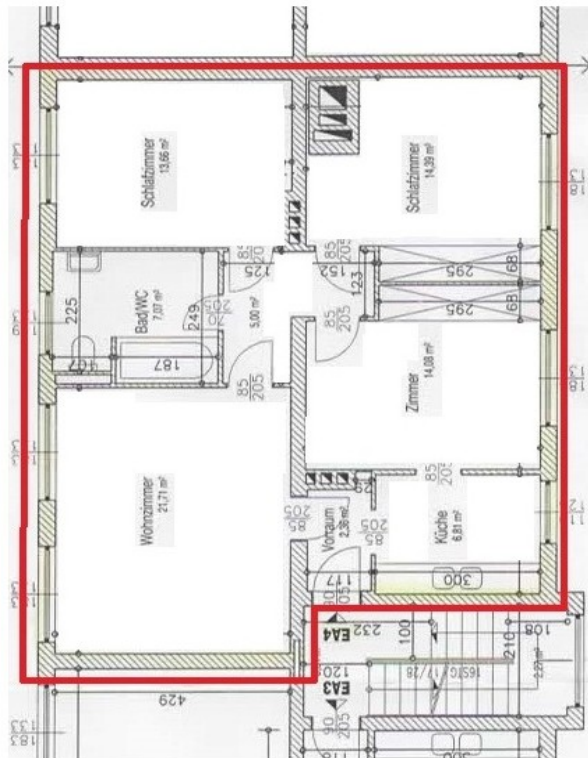


VP azonosító: AM-19112025 - 5071 Wals / Walserfeld - Salzburg

Alaprajzok



1. OBERGESCHOSS



Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre.
Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

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

Az elso benyomás

Diese attraktive 4-Zimmer-Wohnung befindet sich im 1. Stock eines gepflegten Mehrparteienhauses aus dem Jahr 1952, das 1999 generalsaniert wurde. Im Jahr 2023 erhielt die Wohnung zusätzlichen einen 12 m² großen Balkon mit Holzdielenboden, der einen charmanten Blick in den Allgemeingarten bietet und den Wohnraum perfekt erweitert.

Mit einer Wohnfläche von ca. 85 m² überzeugt die Wohnung durch eine besonders durchdachte und interessante Raumaufteilung, ideal für Familien, Paare oder eine Wohngemeinschaft.

Im Eingangsbereich befindet sich ein kleiner Vorraum, von dem aus rechterhand die separate Küche situiert ist. Diese ist vollständig ausgestattet und verfügt über alle erforderlichen Elektrogeräte.

Das helle Wohnzimmer ist ebenfalls vom Vorraum aus zugänglich und besticht durch seine Südost-Ausrichtung mit Zugang zum ca. 12 m² großem Balkon mit Blick auf den Allgemeingarten. Ein idealer Ort für entspannte Stunden im Freien.

Das Bad sowie 3 weitere Räume sind über einen kleinen Zwischenflur vom Wohnzimmer aus erreichbar.

Im Badezimmer mit Fenster, Waschbecken, WC, Wanne und Dusche befindet sich auch ein Waschmaschinenanschluss.

Schlafzimmer und Kinderzimmer haben jeweils ca. 14 m². Ein weiterer Raum mit ca. 14 m² steht als Kinderzimmer, Büro oder Esszimmer zur Verfügung. Hier ist zusätzlich ein Zugang zur Küche situiert.

Die Wohnräume sind mit schönen Parkettböden ausgestattet, die Türen und Fenster präsentieren sich in modernem Weiß und sorgen für ein einheitlich helles, freundliches Wohnambiente.

Zur Wohnung gehören außerdem ein ca. 4 m² großes Dachbodenabteil sowie ein KFZ-Außenstellplatz direkt vor dem Eingang des Hauses.

Als Allgemeinräume stehen ein Waschraum mit Waschmaschine und Trockner und ein Fahrradraum zur Verfügung.

**Betriebskosten (abhängig vom Verbrauch): € 464,62 (Müllentsorgung, Wasser & Kanal,
Heizkosten, etc.)**

Rücklagenstand per 31.12.24: € 65.573,82
Energieausweis: 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**
- **Weißer 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 helyszínrol

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