

Wals – Salzburg

# Exkluzív kerti apartman Walsban

VP azonosító: KK24112025



VÉTELÁR: 640.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 76 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 3

VP azonosító: KK24112025 - 5071 Wals – Salzburg

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

VP azonosító: KK24112025 - 5071 Wals – Salzburg

## Áttekintés

VP azonosító	KK24112025
Hasznos lakótér	ca. 76 m <sup>2</sup>
Szobák	3
Hálósobák	2
Fürdoszobák	1
Építés éve	2020
Parkolási lehetőségek	1 x Felszíni parkolóhely, 1 x Mélygarázs

Vételár	640.000 EUR
Jutalék	3% plus 20% Mwst.
Az ingatlan állapota	Újszerű
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Terasz

VP azonosító: KK24112025 - 5071 Wals – Salzburg

## Áttekintés: Energia adatok

Energia tanúsítvány  
érvényességének  
lejáratára

02.02.2030

Energiaforrás

Hoszivattyú

Energetikai  
információk

Az energetikai  
tanúsítvány  
elkészítése  
folyamatban.

Energiahatékonysági A+  
besorolás /  
Energetikai  
tanúsítvány



VP azonosító: KK24112025 - 5071 Wals – Salzburg

## Az ingatlan



VP azonosító: KK24112025 - 5071 Wals – Salzburg

## Az ingatlan





VP azonosító: KK24112025 - 5071 Wals – Salzburg

## Az ingatlan



VP azonosító: KK24112025 - 5071 Wals – Salzburg

## Az ingatlan





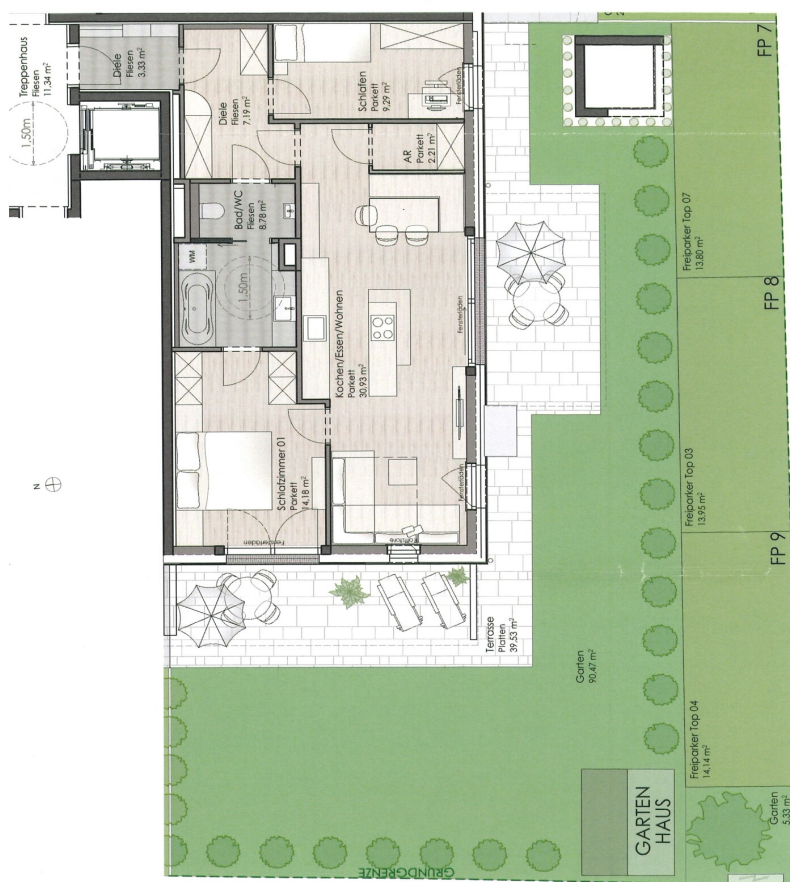
VP azonosító: KK24112025 - 5071 Wals – Salzburg

## Az ingatlan



**VP azonosító: KK24112025 - 5071 Wals – Salzburg**

# Alaprajzok



VP azonosító: KK24112025 - 5071 Wals – Salzburg

## Az első benyomás

Ez a gyönyörűen megtervezett, 3 szobás kerti apartman egy mindössze 10 lakásos kis lakóházban található. Az épület építészete a hagyományos részletek iránti szeretetet tükrözi, zökkenőmentesen illeszkedve a vidéki környezetbe. A földszinten a lakás körülbelül 76 m<sup>2</sup> lakóteret, egy 40 m<sup>2</sup>-es teraszt és egy 90,47 m<sup>2</sup>-es kertet kínál, tökéletesen megtervezett és kényelmes lakókörnyezetet teremtve. A lakás harmonikusan ötvözi a privát pihenőket a közös életre alkalmas terekkel. A két világos hálószoba kellemes hangulatot teremt. Különleges élmény a nyugati fekvésű hálószoba, ahonnan közvetlenül a káddal és mosdóval felszerelt fürdőszobába lehet bejutni. A különálló WC a bejáratú ajtóból és a fürdőszobából is kényelmesen megközelíthető egy tolóajtón keresztül. A nyitott területek nappali, konyha és étkező alkotja a lakás szívéét, és barátságos összejövetelekre csábít. Innen juthatunk ki a délnyugati fekvésű, fedett teraszra grillezőhellyel és a saját kis, de bájos kertünkre – ideális hely a kikapcsolódásra. Az ingatlanhoz tágas elosztó, praktikus tárolóhelyiség, zárható pincehelyiség, parkolóhely és földalatti parkolóhely is tartozik. Az üzemeltetési költségek fogyasztásfüggőek: Havi üzemeltetési költségek: Lakás 381,67 €, Mélygarázs 9,09 €, Kültéri parkolóhely 4,54 €. Energetikai tanúsítvány adatai: HWB 27, fGEE 0,67

VP azonosító: KK24112025 - 5071 Wals – Salzburg

## Részletes felszereltség

- 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



**VP azonosító: KK24112025 - 5071 Wals – Salzburg**

## Minden a helyszínról

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

VP azonosító: KK24112025 - 5071 Wals – 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](mailto:salzburg@von-poll.com)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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