

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 elso benyomás
- Részletes felszereltség
- minden a helyszínről
- Kapcsolattartó

VP azonosító: KK24112025 - 5071 Wals – Salzburg

## Áttekintés

VP azonosító	KK24112025	Vételár	640.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 76 m <sup>2</sup>	Jutalék	3% plus 20% Mwst.
Szobák	3	Az ingatlan állapota	Újszeru
Hálószobák	2	Kivitelezési módszer	Szilárd
Fürdoszobák	1	Felszereltség	Terasz
Építés éve	2020		
Parkolási lehetőségek	1 x Felszíni parkolóhely, 1 x Mélygarázs		

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

## Áttekintés: Energia adatok

Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	02.02.2030	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány
Energiaforrás	Hoszivattyú	
Energetikai információk	Az energetikai tanúsítvány elkészítése folyamatban.	

VP azonosító: KK24112025 - 5071 Wals – Salzburg

## Az ingatlan



VP azonosító: KK24112025 - 5071 Wals – Salzburg

## Az ingatlan



VP azonosító: KK24112025 - 5071 Wals – Salzburg

## Az ingatlan



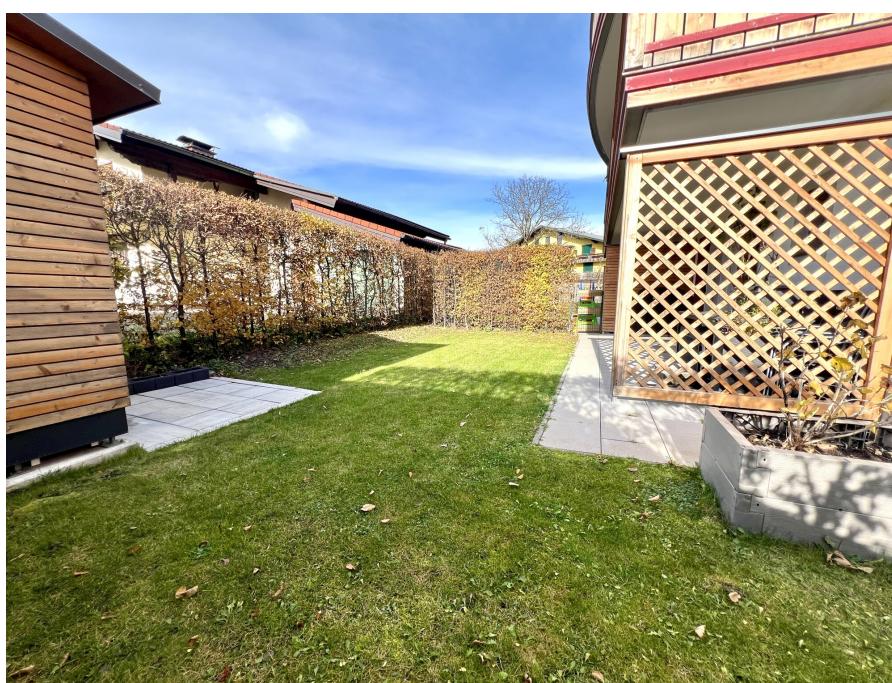
VP azonosító: KK24112025 - 5071 Wals – Salzburg

## Az ingatlan



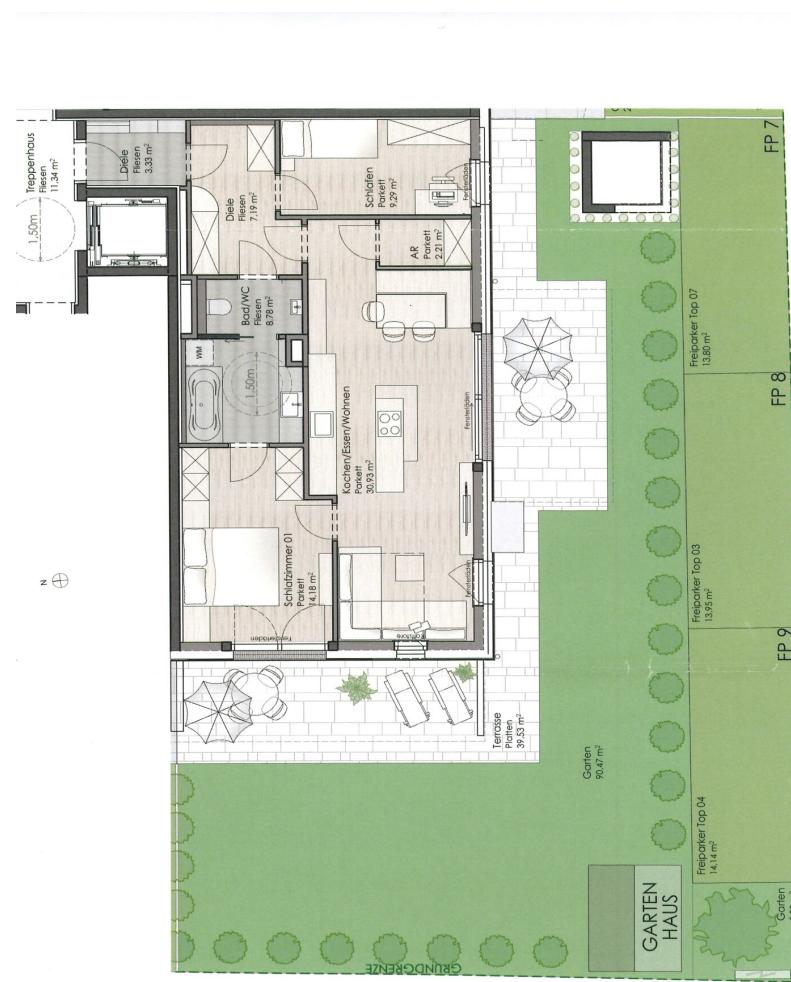
VP azonosító: KK24112025 - 5071 Wals – Salzburg

## Az ingatlan



VP azonosító: KK24112025 - 5071 Wals – Salzburg

## Alaprajzok



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

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

## Az elso 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 pihenoket 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 fürdoszobába lehet bejutni. A különálló WC a bejárati ajtóból és a fürdoszobából is kényelmesen megközelíthető egy tolóajtón keresztül. A nyitott teru nappali, konyha és étkező alkotja a lakás szívét, és barátságos összejövetelekre csábít. Innen juthatunk ki a délnyugati fekvésű, fedett teraszra grillezohellyel és a saját kis, de bájos kertünkre – ideális hely a kikapcsolódásra. Az ingatlanhoz tágas eloszoba, praktikus tárolóhelyiségek, zárható pincehelyiségek, 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 m<sup>2</sup>
- Luftwärmepumpe
- Südwestausrichtung
- niedrige Betriebskosten
- Kellerabteil
- Lift
- Abstellplatz und Tiefgaragenplatz im Eigentum

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

## Minden a helyszínrol

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, Autobahnanschluss, 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 Viehhäusel, 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



VON POLL  
REAL ESTATE

**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 felelősségtörökítésével*

---

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