

Wals / Walserfeld – Salzburg

Grazioso appartamento di 4 locali con ampio balcone

Codice oggetto: AM-19112025



PREZZO D'ACQUISTO: 380.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 85 m² • VANI: 4

Codice oggetto: AM-19112025 - 5071 Wals / Walserfeld – Salzburg

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Partner di contatto

Codice oggetto: AM-19112025 - 5071 Wals / Walserfeld – Salzburg

A colpo d'occhio

Codice oggetto	AM-19112025
Superficie netta	ca. 85 m ²
Vani	4
Camere da letto	3
Bagni	1
Anno di costruzione	1952

Prezzo d'acquisto	380.000 EUR
Appartamento	Piano
Compenso di mediazione	3 % zzgl. 20% MwSt
Stato dell'immobile	Ristrutturato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: AM-19112025 - 5071 Wals / Walserfeld – Salzburg

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	Teleriscaldamento	Anno di costruzione 1952
Certificazione energetica valido fino a	14.11.2035	secondo il certificato energetico
Fonte di alimentazione	Teleriscaldamento	
Classe Energetica	Al momento della creazione del documento la certificazione energetica non era ancora disponibile.	

Codice oggetto: AM-19112025 - 5071 Wals / Walserfeld – Salzburg

La proprietà



Codice oggetto: AM-19112025 - 5071 Wals / Walserfeld – Salzburg

La proprietà



Codice oggetto: AM-19112025 - 5071 Wals / Walserfeld – Salzburg

La proprietà



Codice oggetto: AM-19112025 - 5071 Wals / Walserfeld – Salzburg

La proprietà



Codice oggetto: AM-19112025 - 5071 Wals / Walserfeld – Salzburg

La proprietà



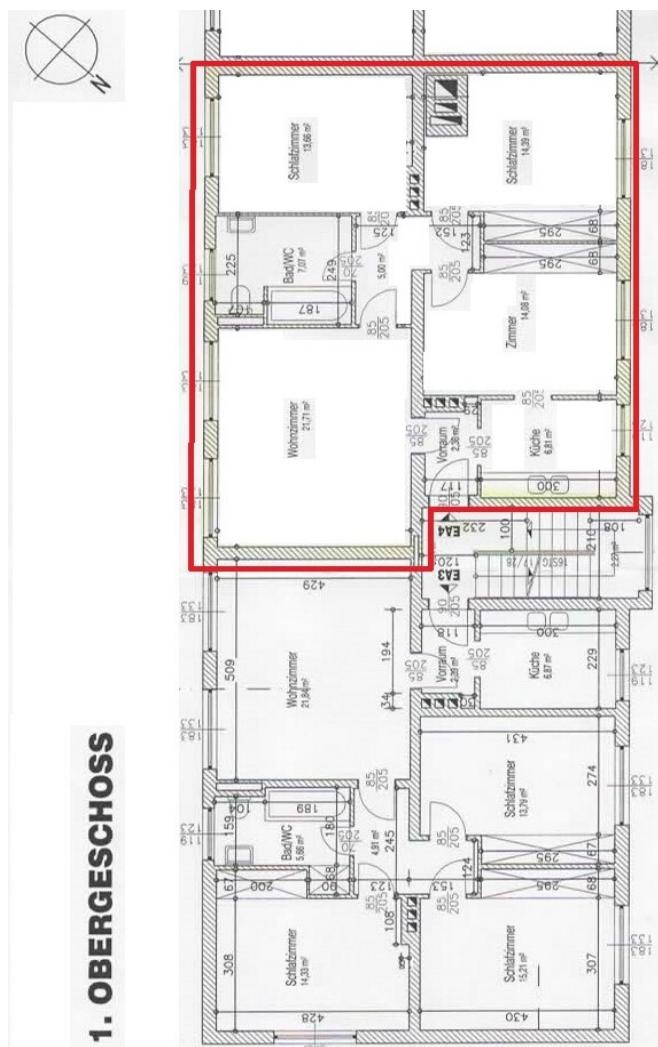
Codice oggetto: AM-19112025 - 5071 Wals / Walserfeld – Salzburg

La proprietà



Codice oggetto: AM-19112025 - 5071 Wals / Walserfeld – Salzburg

Planimetrie



1. OBERGESCHOß

Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: AM-19112025 - 5071 Wals / Walserfeld – Salzburg

Una prima impressione

Questo grazioso appartamento di 4 locali si trova al primo piano di un edificio plurifamiliare ben tenuto risalente al 1952, completamente ristrutturato nel 1999. Nel 2023, l'appartamento è stato arricchito con un balcone di 12 m² con pavimentazione in legno, che offre una suggestiva vista sul giardino condominiale e amplia perfettamente lo spazio abitativo. Con una superficie abitabile di circa 85 m², l'appartamento vanta una disposizione particolarmente curata e interessante, ideale per famiglie, coppie o soluzioni abitative in condivisione. L'ingresso comprende un piccolo anticamera, alla cui destra si trova la cucina separata, completamente attrezzata con tutti gli elettrodomestici necessari. Il luminoso soggiorno, accessibile anche dall'anticamera, è orientato a sud-est e si apre sul balcone di circa 12 m² con vista sul giardino condominiale, ideale per rilassarsi all'aperto. Il bagno e altre tre camere sono accessibili dal soggiorno tramite un piccolo corridoio. Il bagno, con finestra, lavabo, WC, vasca e doccia, è dotato anche di attacco per la lavatrice. La camera da letto e la cameretta dei bambini misurano ciascuna circa 14 m². Un ulteriore locale di circa 14 m² è disponibile come cameretta, ufficio o sala da pranzo. Da questo locale si accede anche alla cucina. Le zone giorno sono caratterizzate da un elegante pavimento in parquet e porte e finestre sono rifinite in un moderno bianco, creando un'atmosfera luminosa e accogliente. L'appartamento comprende anche un ripostiglio sottotetto di circa 4 m² e un posto auto esterno direttamente di fronte all'ingresso dell'edificio. Una lavanderia con lavatrice e asciugatrice, nonché un deposito per biciclette, sono disponibili per uso comune. Costi di gestione (a seconda del consumo): 464,62 € (smaltimento rifiuti, acqua e fognature, riscaldamento, ecc.). Saldo del fondo di riserva al 31 dicembre 2024: 65.573,82 €.

Certificazione energetica: HWB 85 fGEE 1,16

Codice oggetto: AM-19112025 - 5071 Wals / Walserfeld – Salzburg

Dettagli dei servizi

- 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

Codice oggetto: AM-19112025 - 5071 Wals / Walserfeld – Salzburg

Tutto sulla posizione

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



VON POLL
REAL ESTATE

Codice oggetto: AM-19112025 - 5071 Wals / Walserfeld – Salzburg

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Katrin Kössler

Nonntaler Hauptstraße 59, A-5020 Salzburg

Tel.: +43 662 - 26 59 75

E-Mail: salzburg@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com