

Wals - Salzburg

3 Zimmerwohnung mit großer Terrasse und XL Garten in Ruhelage Wals

Codice oggetto: KK24112025



PREZZO D'ACQUISTO: 640.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 76 m² • VANI: 3

Codice oggetto: KK24112025 - 5071 Wals - Salzburg

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

Codice oggetto: KK24112025 - 5071 Wals - Salzburg

A colpo d'occhio

| | | | |
|---------------------|--|------------------------|-------------------|
| Codice oggetto | KK24112025 | Prezzo d'acquisto | 640.000 EUR |
| Superficie netta | ca. 76 m ² | Appartamento | Piano terra |
| Vani | 3 | Compenso di mediazione | 3% plus 20% Mwst. |
| Camere da letto | 2 | Stato dell'immobile | Come nuovo |
| Bagni | 1 | Tipologia costruttiva | massiccio |
| Anno di costruzione | 2020 | Caratteristiche | Terrazza |
| Garage/Posto auto | 1 x superficie libera, 1 x Parcheggio interrato | | |

Codice oggetto: KK24112025 - 5071 Wals - Salzburg

Dati energetici

| | | | |
|---|---|---------------------------------|----|
| Certificazione energetica valido fino a | 02.02.2030 | Classe di efficienza energetica | A+ |
| Fonte di alimentazione | Pompa di calore idraulica/pneumatica | | |
| Classe Energetica | Al momento della creazione del documento la certificazione energetica non era ancora disponibile. | | |

Codice oggetto: KK24112025 - 5071 Wals - Salzburg

La proprietà



Codice oggetto: KK24112025 - 5071 Wals - Salzburg

La proprietà



Codice oggetto: KK24112025 - 5071 Wals - Salzburg

La proprietà



Codice oggetto: KK24112025 - 5071 Wals - Salzburg

La proprietà



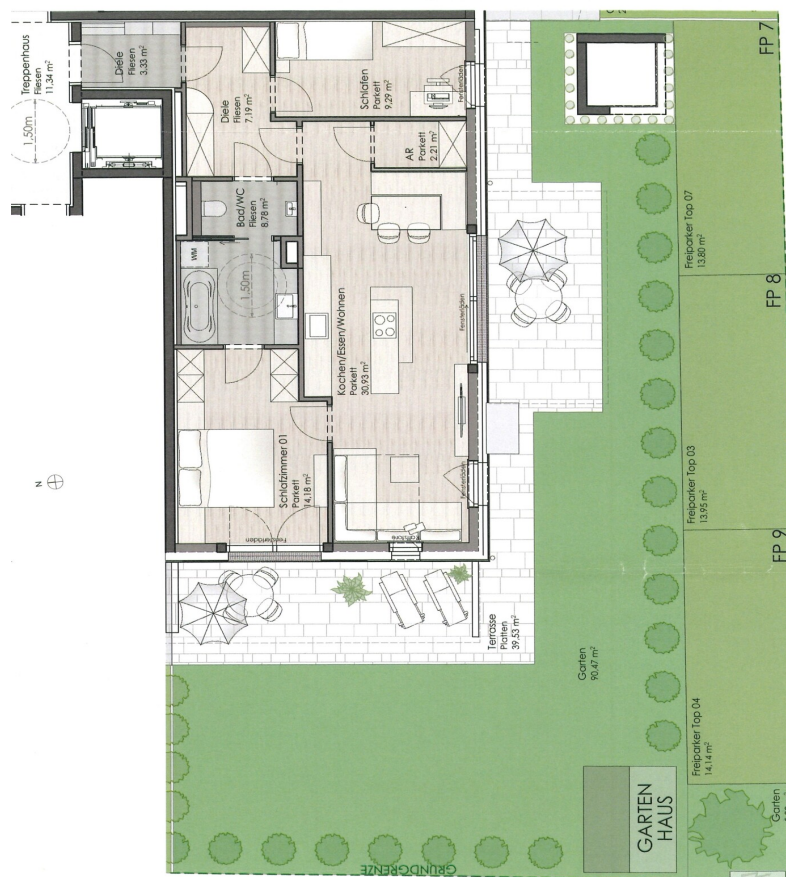
Codice oggetto: KK24112025 - 5071 Wals - Salzburg

La proprietà



Codice oggetto: KK24112025 - 5071 Wals - Salzburg

Planimetrie



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: KK24112025 - 5071 Wals - Salzburg

Una prima impressione

Diese hochwertig geplante 3-Zimmer-Gartenwohnung befindet sich in einem kleinen Wohnhaus mit nur 10 Wohnungen.

Das Haus zeigt in seiner Architektur viel Liebe zu traditionellen Details und fügt sich damit perfekt in die ländliche Umgebung ein.

Im Erdgeschoss bietet die Wohnung auf ca. 76 m² Wohnfläche, ca. 40 m² Terrasse und ca. 90,47 m² Garten ein perfekt durchdachtes Wohlfühlkonzept.

Die Wohnung verbindet harmonisch private Rückzugsorte mit einladenden Bereichen für gemeinsames Wohnen.

Die beiden hellen Schlafzimmer schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre.

Besonders hervorzuheben ist das nach Westen ausgerichtete Elternschlafzimmer mit direktem Zugang zum Badezimmer, das mit Badewanne und Waschbecken ausgestattet ist.

Das separate WC ist praktisch vom Vorraum - als auch mittels Schiebetür vom Bad aus erreichbar.

Der offen gestaltete Wohn-, Koch- und Essbereich bildet das Herzstück der Wohnung und lädt zum geselligen Beisammensein ein.

Von hier aus gelangen Sie auf die südwestlich ausgerichtete, überdachte Terrasse mit Grillplatz sowie in den eigenen kleinen, aber feinen Garten – ein idealer Ort zum Entspannen.

Abgerundet wird das Angebot durch einen großzügigen Vorraum, einen praktischen Abstellraum, ein versperrbares Kellerabteil, einen PKW-Stellplatz sowie einen Tiefgaragenplatz.

Die Betriebskosten sind verbraucherabhängig:

Betriebskosten monatlich:

Wohnung € 381,67

Tiefgarage € 9,09

Freistellplatz € 4,54

Energieausweisdaten: HWB 27, fGEE 0,67

Eine Übernahme der Wohnung wäre ab 01.09.2026 möglich!

Codice oggetto: KK24112025 - 5071 Wals - Salzburg

Dettagli dei servizi

- 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

Codice oggetto: KK24112025 - 5071 Wals - Salzburg

Tutto sulla posizione

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

Codice oggetto: KK24112025 - 5071 Wals - 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