

Wals – Salzburg

Esclusivo appartamento con giardino a 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
Superficie netta	ca. 76 m ²
Vani	3
Camere da letto	2
Bagni	1
Anno di costruzione	2020
Garage/Posto auto	1 x superficie libera, 1 x Parcheggio interrato

Prezzo d'acquisto	640.000 EUR
Appartamento	Piano terra
Compenso di mediazione	3% plus 20% Mwst.
Stato dell'immobile	Come nuovo
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza

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



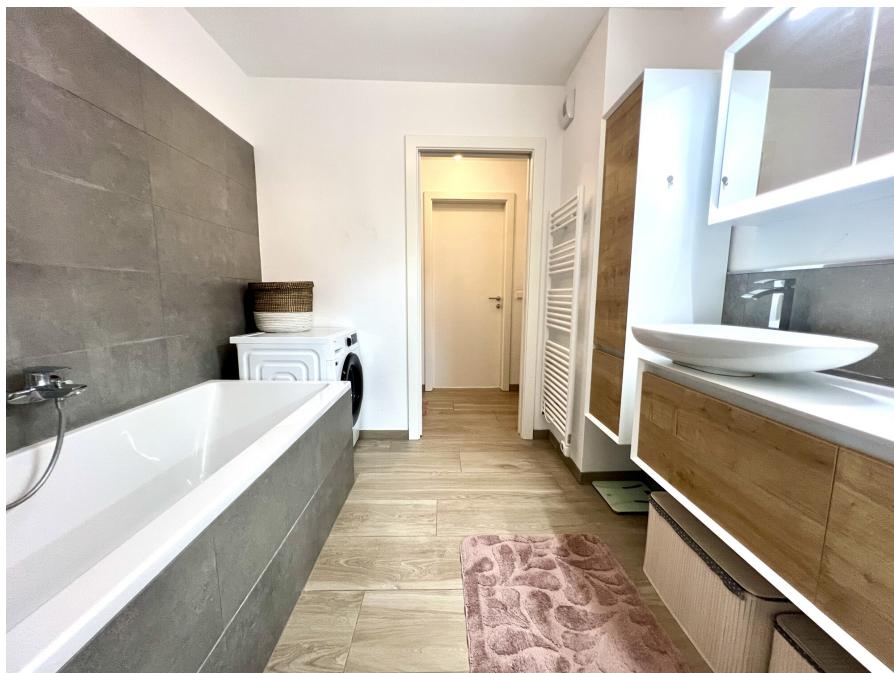
Codice oggetto: KK24112025 - 5071 Wals – Salzburg

La proprietà



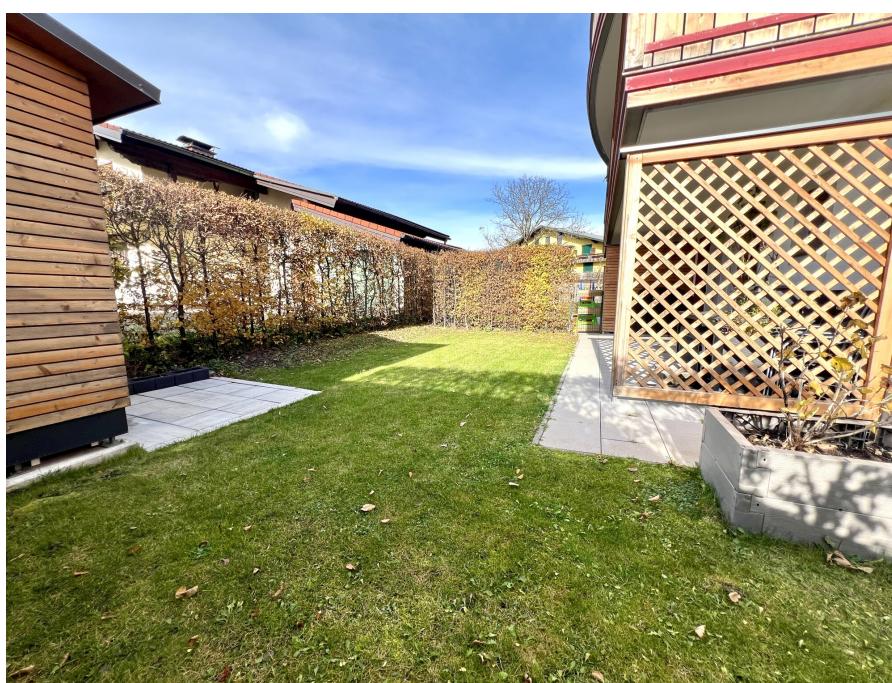
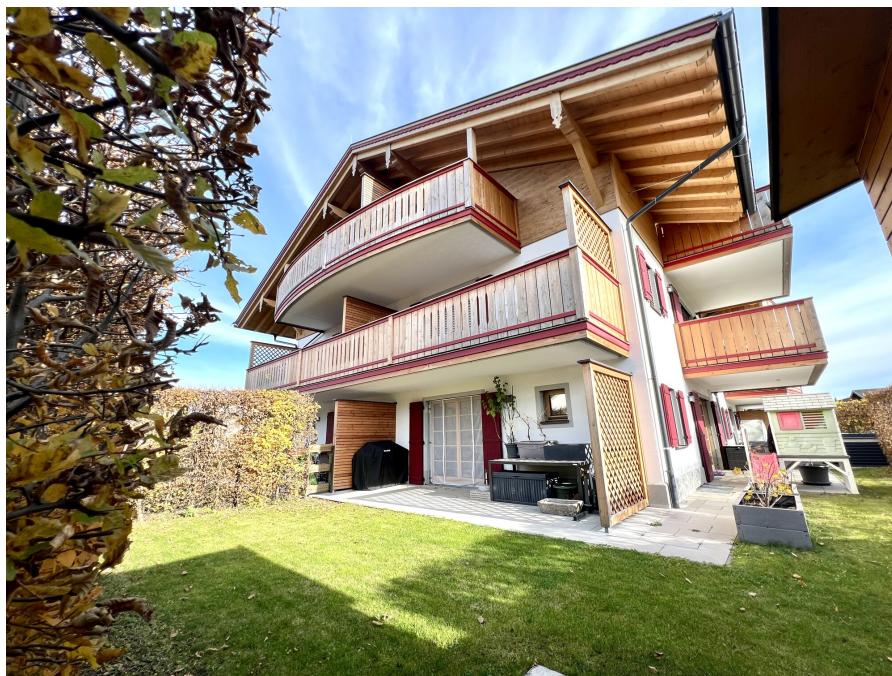
Codice oggetto: KK24112025 - 5071 Wals – Salzburg

La proprietà



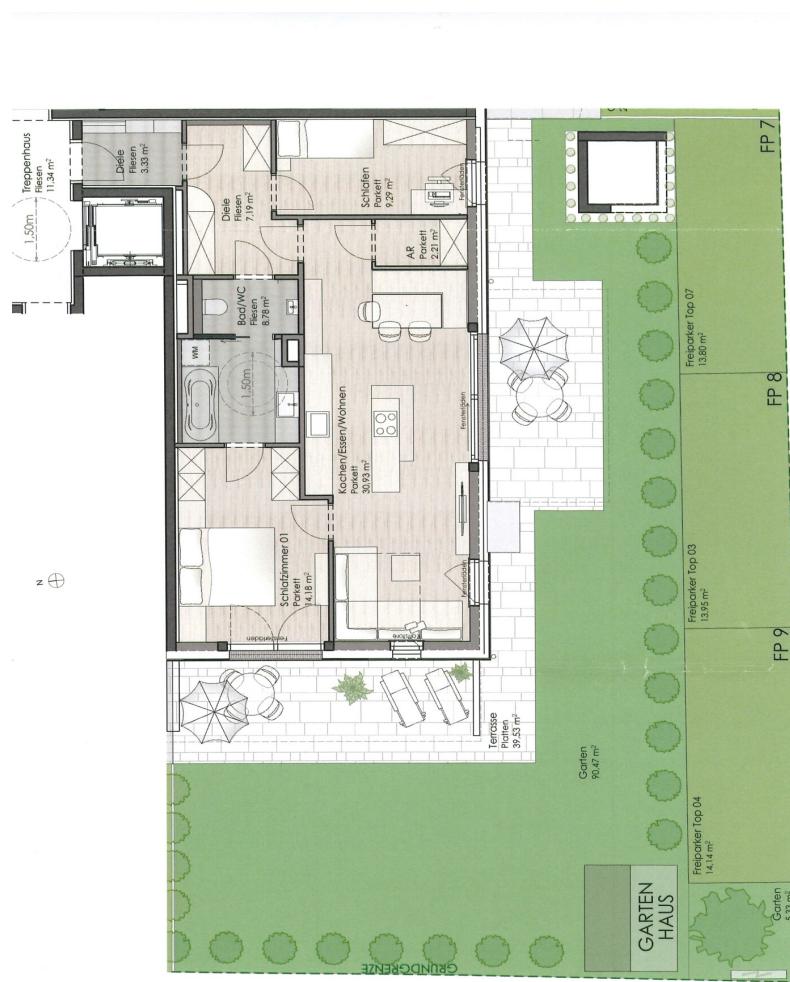
Codice oggetto: KK24112025 - 5071 Wals – Salzburg

La proprietà



Codice oggetto: KK24112025 - 5071 Wals – Salzburg

Planimetrie



Codice oggetto: KK24112025 - 5071 Wals – Salzburg

Una prima impressione

Questo splendido appartamento trilocale con giardino si trova in un piccolo edificio residenziale di sole 10 unità. L'architettura dell'edificio riflette l'amore per i dettagli tradizionali, integrandosi perfettamente nell'ambiente rurale circostante. Al piano terra, l'appartamento offre circa 76 m² di superficie abitabile, una terrazza di 40 m² e un giardino di 90,47 m², creando un ambiente abitativo perfettamente concepito e confortevole. L'appartamento combina armoniosamente spazi privati con accoglienti spazi per la vita in comune. Le due luminose camere da letto creano un'atmosfera piacevole. La camera da letto principale, esposta a ovest, con accesso diretto al bagno con vasca e lavandino, è un punto di forza. Il WC separato è comodamente accessibile dall'ingresso e dal bagno tramite una porta scorrevole. La zona giorno, cucina e pranzo open space costituisce il cuore dell'appartamento e invita a momenti conviviali. Da qui si accede alla terrazza coperta esposta a sud-ovest, con zona barbecue e piccolo ma grazioso giardino privato, un luogo ideale per rilassarsi. L'immobile dispone inoltre di un ampio ingresso, un pratico ripostiglio, una cantina con serratura, un posto auto e un posto auto sotterraneo. I costi di gestione sono calcolati in base al consumo: Costi di gestione mensili: Appartamento 381,67 €, Parcheggio sotterraneo 9,09 €, Parcheggio esterno 4,54 €. Dati del certificato di prestazione energetica: HWB 27, fGEE 0,67

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, Autobahnansbindung, 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. 5Kilometer
- 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