

Wals – Salzburg

3 Zimmerwohnung mit großer Terrasse und XL Garten in Ruhelage Wals

Número da propriedade: KK24112025



PREÇO DE COMPRA: 640.000 EUR • ÁREA: ca. 76 m² • QUARTOS: 3

Número da propriedade: KK24112025 - 5071 Wals – Salzburg

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: KK24112025 - 5071 Wals – Salzburg

Numa vista geral

Número da propriedade	KK24112025	Preço de compra	640.000 EUR
Área	ca. 76 m ²	Comissão para arrendatários	3% plus 20% Mwst.
Quartos	3	Tipo de construção	Sólido
Quartos	2	Móveis	Terraço
Casas de banho	1		
Ano de construção	2020		
Tipo de estacionamento	1 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 1 x Parque de estacionamento subterrâneo		

Número da propriedade: KK24112025 - 5071 Wals – Salzburg

Dados energéticos

Certificado Energético válido até	02.02.2030	Classificação energética	A+
Aquecimento	Bomba de calor ar-água		
Certificado energético	N/A		

Número da propriedade: KK24112025 - 5071 Wals – Salzburg

O imóvel



Número da propriedade: KK24112025 - 5071 Wals – Salzburg

O imóvel



Número da propriedade: KK24112025 - 5071 Wals – Salzburg

O imóvel



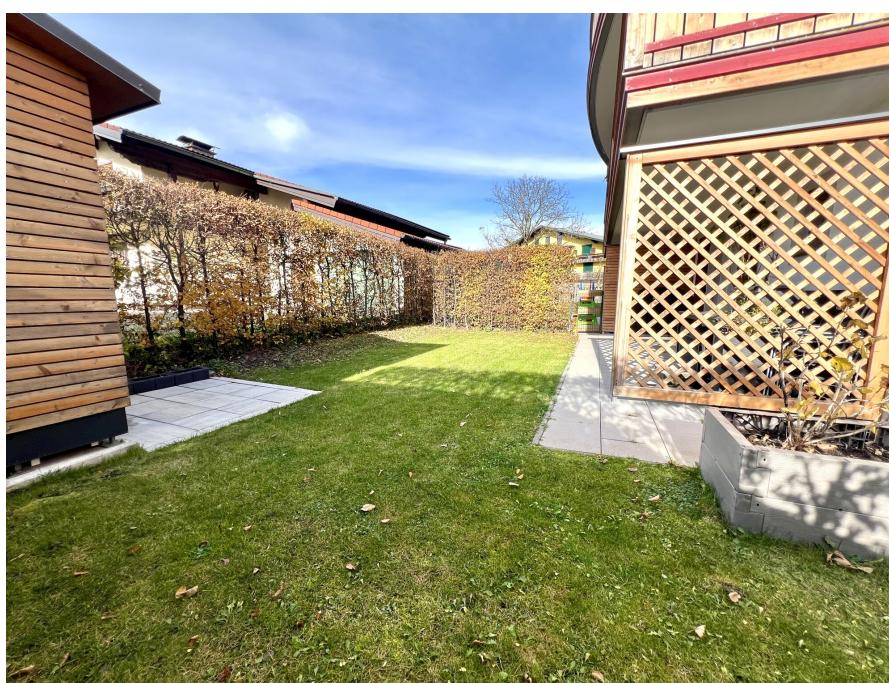
Número da propriedade: KK24112025 - 5071 Wals – Salzburg

O imóvel



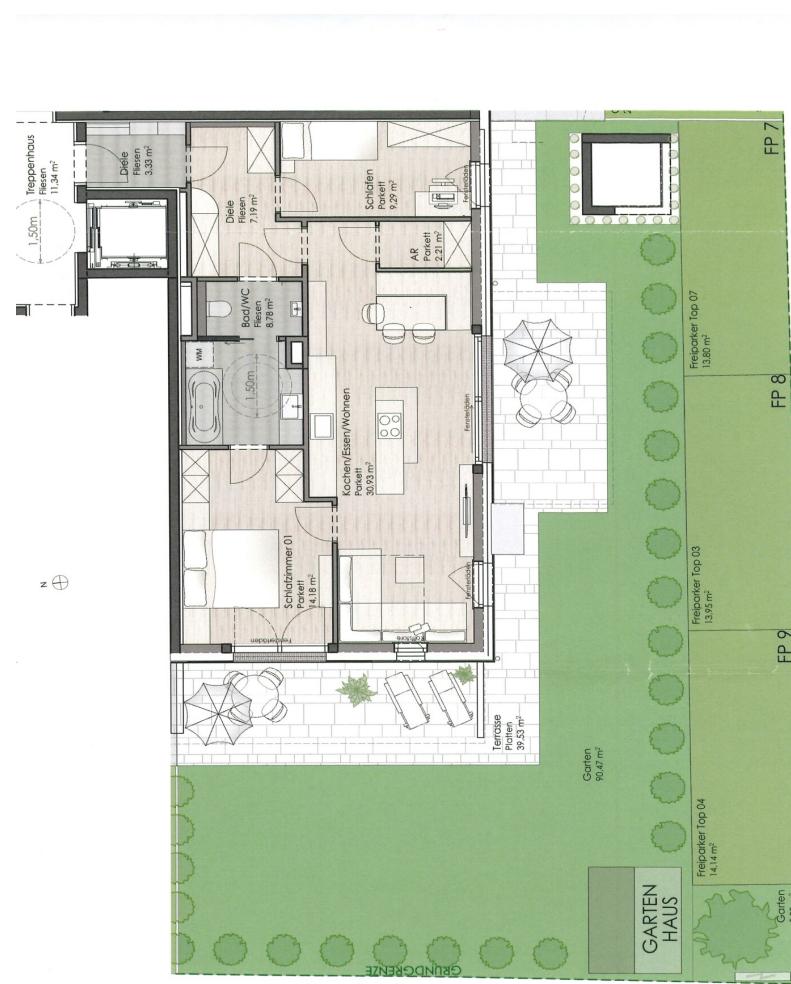
Número da propriedade: KK24112025 - 5071 Wals – Salzburg

O imóvel



Número da propriedade: KK24112025 - 5071 Wals – Salzburg

Plantas dos pisos



Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: KK24112025 - 5071 Wals – Salzburg

Uma primeira impressão

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



VON POLL
REAL ESTATE

Energieausweisdaten: HWB 27, fGEE 0,67

Eine Übernahme der Wohnung wäre ab 01.09.2026 möglich!

Número da propriedade: KK24112025 - 5071 Wals – Salzburg

Detalhes do equipamento

- 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

Número da propriedade: KK24112025 - 5071 Wals – Salzburg

Tudo sobre a localização

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

Número da propriedade: KK24112025 - 5071 Wals – Salzburg

Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Katrin Kössler

Nonntaler Hauptstraße 59, A-5020 Salzburg

Tel.: +43 662 - 26 59 75

E-Mail: salzburg@von-poll.com

Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com