



#0003001906

## Penthouse-Feeling: Neubauwohnung mit Flair

5071 Wals



Purchase price: 1.398.000,00 €

Living Area: 149,00 m<sup>2</sup>

Rooms: 4

### YOUR CUSTODIAN



Lukas Schubert

Immobilienberater

Raiffeisen Salzburg

lukas.schubert@immoraiffeisen.at

+43 664 6271937





## DESCRIPTION

Dachgeschosswohnung mit Penthouse-Feeling mit Terrasse und 2 Balkonen - Luxus pur in Wals. Willkommen im Grünen! Hier erwartet Sie eine exklusive Wohnung in der Gemeinde Wals-Siezenheim, westlich der Landeshauptstadt Salzburg.

Die moderne Wohnung besticht durch ihre noblen Ausstattungsmerkmale und lässt keine Wünsche offen. Mit dem Lift kommen sie von der Tiefgarage direkt in die oberste Etage. Dieses schöne Zuhause verfügt über drei große Schlafzimmer, zwei Bäder sowie ein Gäste-WC, einen Abstellraum und einen atemberaubenden Wohnraum mit Panoramablick. Die vorgelagerte Terrasse sowie beide Balkone laden zum Entspannen ein und bieten ausreichend Platz für gemütliche Stunden im Freien.

Zur Wohnung kann ein Tiefgaragenstellplatz für € 30.000,- und ein Carport-Stellplatz für € 17.000,- erworben werden. Der Wohnung zugehörig ist weiters ein großes Kellerabteil.

Wir verweisen auf ein wirtschaftliches Naheverhältnis zum Abgeber und unsere Tätigkeit als Doppelmakler.



## FITTINGS AND PROPERTIES

### PROPERTIES



Category	Flat
Usage Type	Living
Sales Type	Buy
Form of ownership	Condominium
Year of construction	2023
Construction status	Finished
Construction	01.08.2023
Completion Date	
Heating	Underfloor Heating: Air Heat Pump
Car Spaces	Underground Garage (optional), Carport (optional)

### AREAS

Living Area	ca. 149 sqm
Cellar Area	ca. 15 sqm
Balcony Area	ca. 12 sqm
Terrace Area	ca. 31 sqm

## ENERGY CERTIFICATE

### *Available*

Energy Certificate Date	10.12.2020
Valid until	09.12.2030
HWB-Value (KWh/m <sup>2</sup> /a)	30,00
HWB Class	 B
fGEE Value	0,69
fGEE Class	 A+

## SEGMENTATION

Total Rooms	4
Bathrooms	2
Toilets	1
Bedrooms	3
Terraces	1
Balconies	2



## FEATURES

Location	South-West, South-East	Area	Dwelling Area, Near water, Suburban Area, Urban Area
Additional rooms and areas	Guest Toilet, Storeroom, Bike Room	Special configuration	Accessible, Age Appropriate, Wheelchair, Elevator, Chimney, Roller Shutter
Condition	First Use	Age	New Building
Exploitation	Full developed	Connections	Cable Duct, TV, SAT, Cable, Phone, Internet Connection
Floor	Flagstone, Parquet	Construction	Massive Construction, New construction standard, Mansard Roof, Energy efficiency standard - KFW55
Furnished	Unfurnished	Cellar	Basement Storage Room
Sanitation	Bathtub, Show		



## PRICES AND FINANCIAL INFORMATION

### BASE PRICES

Unit Buy Price	1.398.000,00 €
----------------	----------------

### RUNNING COSTS

Running costs	503,42 € incl. 20% VAT
---------------	------------------------

Repair Costs	44,95 € incl. VAT
--------------	-------------------

Heating Costs	125,86 € incl. 20% VAT
---------------	------------------------

### TOTAL

Total Running Costs	674,23 € incl. VAT
---------------------	--------------------

Total buy price	1.398.000,00 €
-----------------	----------------

Commission Buy	3% plus 20% VAT
----------------	-----------------

### SIDECOSTS

Purchase tax percent	3,5%
----------------------	------

Land register entry percent	1,1%
-----------------------------	------

### ADDITIONAL COSTS

Carport-Stellplatz (Once)	17.000,00 € incl. VAT
---------------------------	-----------------------

TG-Stellplatz (Once)	30.000,00 € incl. VAT
----------------------	-----------------------

Laufende Kosten Carport- Stellplatz (Monthly)	26,79 € incl. VAT
--	-------------------

Laufende Kosten TG-Stellplatz (Monthly)	38,69 € incl. VAT
--	-------------------



## INFRASTRUCTURE AND SURROUNDING

Die Gemeinde Wals-Siezenheim befindet sich westlich der Landeshauptstadt Salzburg. Annähernd das gesamte Gemeindegebiet darf zum Stadtgebiet Salzburgs gezählt werden. Wals-Siezenheim wird aufgrund seiner Lage zwischen der Stadt und der Staatsgrenze zu Deutschland oft als Speckgürtelgemeinde bezeichnet.

Das Neubau-Projekt liegt im Orts-Teil Stadlerau. Dort befinden sich überwiegend Einfamilienhäuser. Die Gemeinde lebt vom persönlichen Kontakt zueinander und ihrem Zusammenhalt.

Definitiv ein Platz an dem man gerne seinen Lebensmittelpunkt hat.

## INFRASTRUCTURE

### Gastronomy

- < 500m: Grünauer Hof
- < 1km: Restaurant of Hotel Koniggut
- < 1km: Gasthof Neuwirt
- < 1km: Gasthaus Auwirt

### Shopping

- < 500m: Astrid Verwanger
- < 1km: Andrea Berger
- < 1km: Bäckerei Lechner
- < 1km: Zweirad-Center Stadler

### Education

- < 500m: Kindergarten Wals-Grünau

### Recreation

- < 1km: Salzbike
- < 1km: Volksschule Wals
- < 500m: Sportanlage Grünau
- < 1km: Reitanlage Kopeindlgut

### Health

- < 1km: Kleintierpraxis Blechinger & Damgé



GALLERY





LINKS AND DOWNLOADS

[More information](#)

[Grundriss DG Februar 2024](#)

