



#0003001914

## Hochwertige 3-Zimmer-Neubauwohnung

5071 Wals



Kaufpreis: Auf Anfrage  
Wohnfläche: 72,00 m<sup>2</sup>  
Zimmer: 3

### IHR BETREUER



Lukas Schubert  
Immobilienberater  
Raiffeisen Immobilien Salzburg  
lukas.schubert@immoraiffeisen.at  
+43 664 6271937





## BESCHREIBUNG

Dringend: Digitales Angebotsverfahren einer 3-Zimmer Neubau Wohnung in Wals!  
Erleben Sie Wohnen auf höchstem Niveau in Wals, Salzburg! Diese lichtdurchflutete 3-Zimmer-Wohnung im Neubau besticht durch ihre freundliche und hochwertige Ausstattung.  
Der zentrale Flur erschließt alle Räume: Beide Schlafzimmer sind groß geschnitten und getrennt begehbar. Neben dem modernen Badezimmer mit Fenster gibt es auch ein separates WC und einen praktischen Abstellraum. Der helle Wohnraum bietet viel Platz und verfügt über einen Zugang zum ca. 15 m<sup>2</sup> großen, südlich ausgerichteten Balkon.

Ein Tiefgaragenplatz und ein Frestellplatz können gesondert erworben werden. Ein großes Kellerabteil gehört ebenfalls zur Wohnung.

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

Da es sich um ein digitales Angebotsverfahren handelt kann sich der angegebene Kaufpreis noch erhöhen.



## AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

### EIGENSCHAFTEN



Objektkategorie	Wohnung
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Vertriebsverfahren	Auktion
Eigentumsform	Wohnungseigentum
Baujahr	2023
Baustatus	Abgeschlossen
Fertigstellungsdatum	01.08.2023
Heizung	Fußbodenheizung: Luft- Wärmepumpenheizung
Stellplätze	Tiefgarage, Freiplatz

### FLÄCHEN

Wohnfläche	ca. 72 m <sup>2</sup>
Kellerfläche	ca. 10 m <sup>2</sup>
Balkonfläche	ca. 15 m <sup>2</sup>

### ENERGIEAUSWEIS

#### *Vorhanden*

Ausstellungsdatum	10.12.2020
Gültig bis	09.12.2030
HWB-Wert (KWh/m <sup>2</sup> /a)	30,00
HWB Klasse	 B
fGEE Wert	0,69
fGEE Klasse	 A+

### AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	3
Bäder	1
Toiletten	1
Schlafzimmer	2
Balkone	1

### Neubau



Raff-Store Beschattung  
Barrierefreiheit

**MERKMALE**

Lage	Süd-Westen, Süd-Osten	Gebiet	Wohngebiet, Am Wasser, Am Stadtrand, Ortslage
Räume und Flächen	Gäste WC / Toilette, Abstellraum, Fahrradraum	Sonderausstattung	Barrierefrei, Seniorengerecht, Rollstuhlgerecht, Fahrstuhl / Lift, Offener Kamin, Rolladen
Zustand	Erstbezug	Alterskategorie	Neubau
Erschließung	Vollerschlossen	Anschlüsse	Kabelkanäle, TV / Fernsehanschluss, SAT-Anschluss, Kabelfernseh-Anschluss, Telefonanschluss, Internetanschluss
Fußboden	Fliese, Parkett	Bauart	Ziegel-Massivbauweise, Neubaustandard, Mansardendach, Energieeffizienzhaus - KFW55
Möblierung	Unmöbliert	Keller	Kellerabteil
Sanitäreinrichtungen	Badewanne, Duschkabine		



## KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

### LAUFENDE KOSTEN

Betriebskosten	240,78 € inkl. 20% USt.
Reparaturrücklage	21,50 € inkl. USt.
Heizkosten	60,19 € inkl. 20% USt.

### GESAMTKOSTEN

Monatliche Kosten	322,47 € inkl. USt.
Kaufprovision	3% zzgl. 20% USt.

### NEBENKOSTEN

Grunderwerbsteuer	3,5%
Grundbucheintragung	1,1%

### WEITERE KOSTEN

KFZ-Stellplatz (Einmalig)	10.000,00 € inkl. USt.
TG-Stellplatz (Einmalig)	30.000,00 € inkl. USt.
Laufende Kosten KFZ-Stellplatz (Monatlich)	26,75 € inkl. USt.
Laufende Kosten TG-Stellplatz (Monatlich)	35,07 € inkl. USt.

Digitales Angebotsverfahren



## LAGE UND UMGEBUNG

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.

## INFRASTRUKTUR

### Gaststätten

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

### Einkauf

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

### Bildung

- < 500m: Kindergarten Wals-Grünau

### Kultur & Freizeit

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

### Gesundheit

- < 1km: Kleintierpraxis Blechinger & Damgé



GALERIE





LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[Grundriss 3-Zimmer-Wohnung](#)

[Immo-Billie Angebotsverfahren](#)

