



#0003001681

## Ländlicher Charme: Geräumige 3-Zimmer Wohnung in Wals

5071 Wals



Kaufpreis: 449.000,00 €

Wohnfläche: 94,00 m<sup>2</sup>

Zimmer: 3

### IHR BETREUER



Lukas Schubert

Immobilienberater

Raiffeisen Immobilien Salzburg

lukas.schubert@immoraiffeisen.at

+43 664 6271937





## BESCHREIBUNG

Ländlicher Charme: Geräumige 3-Zimmer-Wohnung in Wals.

Diese großzügige Immobilie bietet Ihnen auf 94 Quadratmetern Wohnfläche ein helles und einladendes Ambiente. Das Herzstück der Wohnung ist das große Wohnzimmer, das zum Entspannen und Verweilen einlädt. Die geräumige Küche bietet genügend Platz für kulinarische Kreationen und Familienessen.

Die Wohnung verfügt über zwei gemütliche Schlafzimmer, ein Badezimmer mit Badewanne sowie ein zusätzliches WC. Ein praktischer Abstellraum sorgt für Ordnung im Alltag.

Genießen Sie den herrlichen Ausblick und das beeindruckende Bergpanorama direkt von Ihrem Balkon aus. Die Immobilie befindet sich im 2. Stock und verfügt über einen eigenen Parkplatz.

Ein Gartenanteil mit einem idyllischen Fischteich macht den stressigen Alltag vergessen.

Zusätzlich steht Ihnen ein Abstellraum im Gartenschuppen sowie ein großer Kellerraum zur Verfügung.

Die Lage in der beliebten Gemeinde Wals-Siezenheim am Stadtrand von Salzburg bietet viele Annehmlichkeiten. Bauernhöfe und Reitställe sind fußläufig erreichbar, sodass Sie die ländliche Idylle in vollen Zügen genießen können.

Diese Immobilie vereint Komfort, Naturverbundenheit und eine preislich erschwingliche Wohnmöglichkeit.

Der guten Ordnung halber verweisen wir auf unsere Funktion als Doppelmakler und das wirtschaftliche Naheverhältnis zum Verkäufer.



## AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

### EIGENSCHAFTEN



Objektkategorie	Wohnung
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Wohnungseigentum in Gründung
Baujahr	ca. 1954
Baustatus	Abgeschlossen
Heizung	Zentralheizung: Öl
Stellplätze	Freiplatz

### FLÄCHEN

Wohnfläche	ca. 94 m <sup>2</sup>
Kellerfläche	ca. 15 m <sup>2</sup>
Balkonfläche	ca. 8 m <sup>2</sup>
Terrassenfläche	ca. 5 m <sup>2</sup>
Gartenfläche	ca. 115 m <sup>2</sup>

### ENERGIEAUSWEIS

*Vorhanden*

Ausstellungsdatum	08.12.2022
Gültig bis	07.12.2032
HWB-Wert (KWh/m <sup>2</sup> /a)	89,00
HWB Klasse	 C
fGEE Wert	1,40
fGEE Klasse	 C

### AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	3
Bäder	1
Toiletten	1
Schlafzimmer	2
Balkone	1

### MERKMALE

Räume und Flächen	Gäste WC / Toilette	Sanitäreinrichtungen	Badezimmerfenster, Badewanne
-------------------	---------------------	----------------------	---------------------------------



Keller

Kellerabteil





## KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

### BASISKOSTEN

Kaufpreis	449.000,00 €
-----------	--------------

### GESAMTKOSTEN

Gesamtkaufpreis	449.000,00 €
-----------------	--------------

Kaufprovision	3% zzgl. 20% USt.
---------------	-------------------

### NEBENKOSTEN

Grunderwerbsteuer	3,5%
-------------------	------



## LAGE UND UMGEBUNG

Wals liegt malerisch eingebettet im Bundesland Salzburg, nur wenige Kilometer südwestlich der Stadt Salzburg. Die Siedlung erstreckt sich entlang sanfter Hügel und grüner Täler, umgeben von der atemberaubenden Bergkulisse der österreichischen Alpen.

Die Architektur von Wals Käferheim ist typisch für die Region, geprägt von traditionellen alpenländischen Einfamilienhäusern mit hübschen Blumenkästen an den Fenstern. Vereinzelt sticht moderne Architektur ins Auge. Die Straßen sind von gepflegten Gärten und kleinen Bauernhöfen gesäumt, die eine charmante ländliche Atmosphäre schaffen.

Die Umgebung von Wals Käferheim bietet eine Fülle von Freizeitmöglichkeiten für Naturliebhaber und Aktivurlauber. Wanderwege führen durch dichte Wälder und entlang rauschender Bäche zu spektakulären Aussichtspunkten und idyllischen Almhütten. Im Winter verwandelt sich die Region in ein Paradies für Wintersportler, mit zahlreichen Skipisten, Langlaufloipen und Rodelbahnen in unmittelbarer Nähe.



GALERIE





LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[Grundrissplan](#)

