



#0003002321

## Einfamilienresidenz mit großem Garten und Pool

5071 Wals



Kaufpreis: 1.480.000,00 €

Wohnfläche: 116,00 m<sup>2</sup>

Zimmer: 4

### IHR BETREUER



Lukas Schubert

Immobilienberater

Raiffeisen Immobilien Salzburg

lukas.schubert@immoraiffeisen.at

+43 664 6271937





## BESCHREIBUNG

Einfamilienresidenz mit Swimming-Pool und großem Garten.

Hier erwartet Sie ein Einfamilienhaus auf einem großzügigen Grundstück.

Die Liegenschaft verfügt über einen Swimmingpool, eine Garage und ein Carport, was Ihnen ausreichend Platz für Ihre Fahrzeuge bietet. Dieses beeindruckende Anwesen besticht durch seine solide Bausubstanz und die großzügige Raumaufteilung. Es begrüßen Sie drei Schlafzimmer, eine Küche mit anschließender Stube. Das Badezimmer verfügt über eine Badewanne und eine Duschkabine. Das WC ist extra. Der gemütliche Kachelofen im Wohnzimmer sorgt für wohlige Wärme an kalten Tagen. Die große Terrasse mit Markise lädt zum Entspannen und Genießen ein. Der gut belichtete Keller wurde adaptiert, so das dort Besuch nächtigen kann. Ein Badezimmer und eine Saunakabine runden das Untergeschoss ab.

Die Massivbauweise garantiert Langlebigkeit und Stabilität. Eine Gartenhütte bietet zusätzlichen Stauraum für Gartengeräte und Co. Die einbruchssichere Haustüre sowie die Bewegungsmelder sorgen für Sicherheit rund ums Haus.

Die Lage des Anwesens ist einfach traumhaft: Ruhig, charmant und ländlich gelegen, bietet sie den idealen Rückzugsort für Naturliebhaber. Gleichzeitig profitieren Sie von einer guten Infrastruktur (Busanbindung) mit Schulen, Kindergärten und zahlreichen Freizeitmöglichkeiten in der Nähe.

Wir weisen auf unsere Tätigkeit als Doppelmakler und eine wirtschaftliches Naheverhältnis hin.



## AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

### EIGENSCHAFTEN



Objektkategorie	Einfamilienhaus, Bungalow, Baugrundstück
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Alleineigentum
Baujahr	ca. 1974
Baustatus	Abgeschlossen
Heizung	Zentralheizung: Öl
Stellplätze	Garage, Carport, Freiplatz

### FLÄCHEN

Wohnfläche	ca. 116 m <sup>2</sup>
Grundfläche	ca. 1.000 m <sup>2</sup>
Verbaute Fläche	ca. 146 m <sup>2</sup>
Kellerfläche	ca. 78 m <sup>2</sup>
Terrassenfläche	ca. 35 m <sup>2</sup>

### ENERGIEAUSWEIS

#### *Vorhanden*

Ausstellungsdatum	11.04.2024
Gültig bis	10.04.2034
HWB-Wert (KWh/m <sup>2</sup> /a)	197,00
HWB Klasse	 E
fGEE Wert	1,70
fGEE Klasse	 C

### AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	4
Bäder	2
Toiletten	1
Schlafzimmer	3
Terrassen	1

### MERKMALE



Lage	Süd-Westen	Ausblick	Ausblick in Bergrichtung
Gebiet	Wohngebiet, Am Stadtrand	Räume und Flächen	Dachboden
Sonderausstattung	Swimming Pool, Sauna, Offener Kamin	Zustand	Gut
Erschließung	Ortsüblicherschlossen	Anschlüsse	TV / Fernsehanschluss, Kabelfernseh- Anschluss, Telefonanschluss
Fußboden	Fliese, Teppich, Parkett, Stein	Bauart	Ziegel-Massivbauweise, Satteldach
Möblierung	Teilmöbliert	Keller	Vollunterkellert
Sanitäreinrichtungen	Badewanne, Duschkabine, Badezimmerfenster	Kücheneinrichtungen	Küche/Einbauküche



## KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

### BASISKOSTEN

Kaufpreis	1.480.000,00 €
-----------	----------------

### GESAMTKOSTEN

Gesamtkaufpreis	1.480.000,00 €
-----------------	----------------

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

### NEBENKOSTEN

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

Grundbucheintragung	1,1%
---------------------	------



## LAGE UND UMGEBUNG

Wals Käferheim 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 Haus](#)

[Grundrissplan Keller](#)

