



#0003002464

## Neubau Wohnung mit Penthouse-Flair in Wals

5071 Wals



Mietpreis: 3.677,18 €

Wohnfläche: 149,00 m<sup>2</sup>

Zimmer: 4

### IHR BETREUER



Lukas Schubert

Immobilienberater

Raiffeisen Immobilien Salzburg

lukas.schubert@immoraiffeisen.at

+43 664 6271937





## BESCHREIBUNG

Mietobjekt Deluxe: Dachgeschosswohnung mit Penthouse-Feeling mit Terrasse und 2 Balkonen - Luxus pur in Wals.

Willkommen im Grünen! Hier erwartet Sie eine exklusives 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 Wohnung die sich im zweiten Obergeschoss befindet. Das Objekt ist übersichtlich und beherbergt fünf Wohnungen. 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.



## AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

### EIGENSCHAFTEN

Objektkategorie	Penthouse
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Miete
Eigentumsform	Wohnungseigentum
Baujahr	2023
Baustatus	Abgeschlossen
Fertigstellungsdatum	01.08.2023
Heizung	Fußbodenheizung: Luft- Wärmepumpenheizung
Stellplätze	Tiefgarage, Carport

### FLÄCHEN

Wohnfläche	ca. 149 m <sup>2</sup>
Kellerfläche	ca. 15 m <sup>2</sup>
Balkonfläche	ca. 12 m <sup>2</sup>
Terrassenfläche	ca. 31 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	4
Bäder	2
Toiletten	1
Schlafzimmer	3
Terrassen	1
Balkone	2

Lift bis in die Wohnung



große Sonnenterrasse  
2 Balkone  
2 Bäder  
Saalach-Ufer Promenade

**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

### BASISKOSTEN

Miete	2.970,00 €
Miete KFZ-Abstellplatz	96,00 €
Summe Miete	3.066,00 €

### LAUFENDE KOSTEN

Betriebskosten	432,00 € inkl. 20% USt.
Reparaturrücklage	44,95 € inkl. USt.
Betriebskosten KFZ-Abstellplatz	50,23 € inkl. 20% USt.
Heizkosten	84,00 € inkl. 20% USt.

### GESAMTKOSTEN

Monatliche Gesamtbelastung	3.677,18 € inkl. USt.
Mieter-Provision	Provisionsfrei
Kaution	3 Bruttomonatsmieten



## 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. Kinderspielplätze und Möglichkeiten Sport zu betreiben sind vor der Haustüre. 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: Bäckerei Lechner
- < 1km: Zweirad-Center Stadler

### Bildung

- < 500m: Kindergarten Wals-Grünau

### Kultur & Freizeit

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

### Gesundheit

- < 1km: Kleintierpraxis Blechinger & Damgé



GALERIE





LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[Grundriss DG](#)

