



#0003001906

Luxuriöse Dachgeschosswohnung mit großzügiger Südterrasse

5071 Wals



Kaufpreis: 1.398.000,00 €

Wohnfläche: 149,00 m²

Zimmer: 4

IHR BETREUER



Lukas Schubert

Immobilienberater

Raiffeisen Immobilien Salzburg

lukas.schubert@immoraiffeisen.at

+43 664 6271937





BESCHREIBUNG

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 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.



AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

EIGENSCHAFTEN

Objektkategorie	Dachgeschosswohnung
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Wohnungseigentum
Baujahr	2023
Baustatus	Abgeschlossen
Fertigstellungsdatum	01.08.2023
Heizung	Fußbodenheizung: Luft- Wärmepumpenheizung
Stellplätze	Tiefgarage (optional), Carport (optional)

ENERGIEAUSWEIS

Vorhanden

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

AUFTEILUNG





Maklerservice & Bewertung

Gesamtzimmeranzahl	4	FLÄCHEN	
Bäder	2	Wohnfläche	ca. 149 m ²
Toiletten	1	Kellerfläche	ca. 15 m ²
Schlafzimmer	3	Balkonfläche	ca. 12 m ²
Terrassen	1	Terrassenfläche	ca. 31 m ²
Balkone	2		

Neubau

Lift in die Wohnung

Eine Südwest Terrasse

Zwei Ost Balkone

Tiefgarage

Hohe Räume

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

Kaufpreis	1.398.000,00 €
-----------	----------------

LAUFENDE KOSTEN

Betriebskosten	432,00 € inkl. 20% USt.
----------------	-------------------------

Reparaturrücklage	44,95 € inkl. USt.
-------------------	--------------------

Heizkosten	84,00 € inkl. 20% USt.
------------	------------------------

GESAMTKOSTEN

Monatliche Kosten	560,95 € inkl. USt.
-------------------	---------------------

Gesamtkaufpreis	1.398.000,00 €
-----------------	----------------

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

NEBENKOSTEN

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

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

WEITERE KOSTEN

Carport-Stellplatz (Einmalig)	17.000,00 € inkl. USt.
-------------------------------	------------------------

TG-Stellplatz (Einmalig)	30.000,00 € inkl. USt.
--------------------------	------------------------

Laufende Kosten Carport- Stellplatz (Monatlich)	26,79 € inkl. USt.
--	--------------------



Laufende Kosten TG-Stellplatz
(Monatlich)

38,69 € inkl. USt.



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: 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](#)

