



#0003001906

Luxuriöse Dachgeschosswohnung mit großzügiger Südterrasse

5071 Wals



Purchase price: 1.398.000,00 €

Living Area: 149,00 m²

Rooms: 4

YOUR CUSTODIAN



Lukas Schubert

Immobilienberater

Raiffeisen Salzburg

lukas.schubert@immoraiffeisen.at

+43 664 6271937





DESCRIPTION

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.



FITTINGS AND PROPERTIES

PROPERTIES

Category	Rooftop
Usage Type	Living
Sales Type	Buy
Form of ownership	Condominium
Year of construction	2023
Construction status	Finished
Construction	01.08.2023
Completion Date	
Heating	Underfloor Heating: Air Heat Pump
Car Spaces	Underground Garage (optional), Carport (optional)

ENERGY CERTIFICATE

Available

Energy Certificate Date	10.12.2020
Valid until	09.12.2030
HWB-Value (KWh/m ² /a)	30,00
HWB Class	 B
fGEE Value	0,69
fGEE Class	 A+



SEGMENTATION

Total Rooms	4
Bathrooms	2
Toilets	1
Bedrooms	3
Terraces	1
Balconies	2

AREAS

Living Area	ca. 149 sqm
Cellar Area	ca. 15 sqm
Balcony Area	ca. 12 sqm
Terrace Area	ca. 31 sqm

Neubau

- Lift in die Wohnung
- Eine Südwest Terrasse
- Zwei Ost Balkone
- Tiefgarage
- Hohe Räume

FEATURES

Location	South-West, South-East	Area	Dwelling Area, Near water, Suburban Area, Urban Area
Additional rooms and areas	Guest Toilet, Storeroom, Bike Room	Special configuration	Accessible, Age Appropriate, Wheelchair, Elevator, Chimney, Roller Shutter
Condition	First Use	Age	New Building
Exploitation	Full developed	Connections	Cable Duct, TV, SAT, Cable, Phone, Internet Connection



Maklerservice & Bewertung

Floor	Flagstone, Parquet	Construction	Massive Construction, New construction standard, Mansard Roof, Energy efficiency standard - KFW55
Furnished	Unfurnished	Cellar	Basement Storage Room
Sanitation	Bathtub, Show		





PRICES AND FINANCIAL INFORMATION

BASE PRICES

Unit Buy Price	1.398.000,00 €
----------------	----------------

RUNNING COSTS

Running costs	432,00 € incl. 20% VAT
---------------	------------------------

Repair Costs	44,95 € incl. VAT
--------------	-------------------

Heating Costs	84,00 € incl. 20% VAT
---------------	-----------------------

TOTAL

Total Running Costs	560,95 € incl. VAT
---------------------	--------------------

Total buy price	1.398.000,00 €
-----------------	----------------

Commission Buy	3% plus 20% VAT
----------------	-----------------

SIDECOSTS

Purchase tax percent	3,5%
----------------------	------

Land register entry percent	1,1%
-----------------------------	------

ADDITIONAL COSTS

Carport-Stellplatz (Once)	17.000,00 € incl. VAT
---------------------------	-----------------------

TG-Stellplatz (Once)	30.000,00 € incl. VAT
----------------------	-----------------------

Laufende Kosten Carport- Stellplatz (Monthly)	26,79 € incl. VAT
--	-------------------



Laufende Kosten TG-Stellplatz
(Monthly)

38,69 € incl. VAT



INFRASTRUCTURE AND SURROUNDING

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.

INFRASTRUCTURE

Gastronomy

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

Shopping

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

Education

- < 500m: Kindergarten Wals-Grünau

Recreation



< 1km: Salzbike

< 1km: Volksschule Wals

< 500m: Sportanlage Grünau

< 1km: Reitanlage Kopeindlgut

Health

< 1km: Kleintierpraxis Blechinger & Damgé



GALLERY



LINKS AND DOWNLOADS

[More information](#)

[Grundriss DG Februar 2024](#)

