

## GENERATIONENHAUS WALS-SIEZENHEIM



**Objektnummer: 523/1091**  
**Eine Immobilie von Realwert**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Mehrfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	5071 Siezenheim
<b>Baujahr:</b>	1985
<b>Zustand:</b>	Sanierungsbeduerftig
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	314,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	426,00 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	3
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	4
<b>Keller:</b>	114,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 168,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 2,13
<b>Kaufpreis:</b>	1.250.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	2.934,27 €
<b>Betriebskosten:</b>	170,00 €
<b>Heizkosten:</b>	250,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



Thomas Lainer



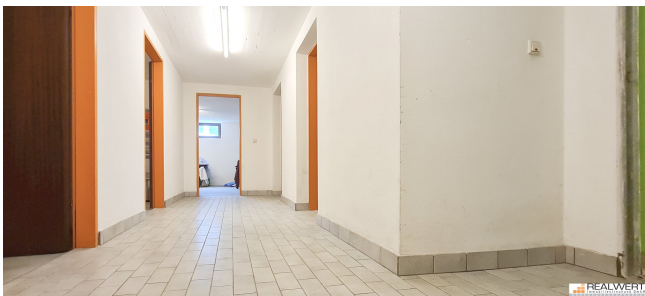
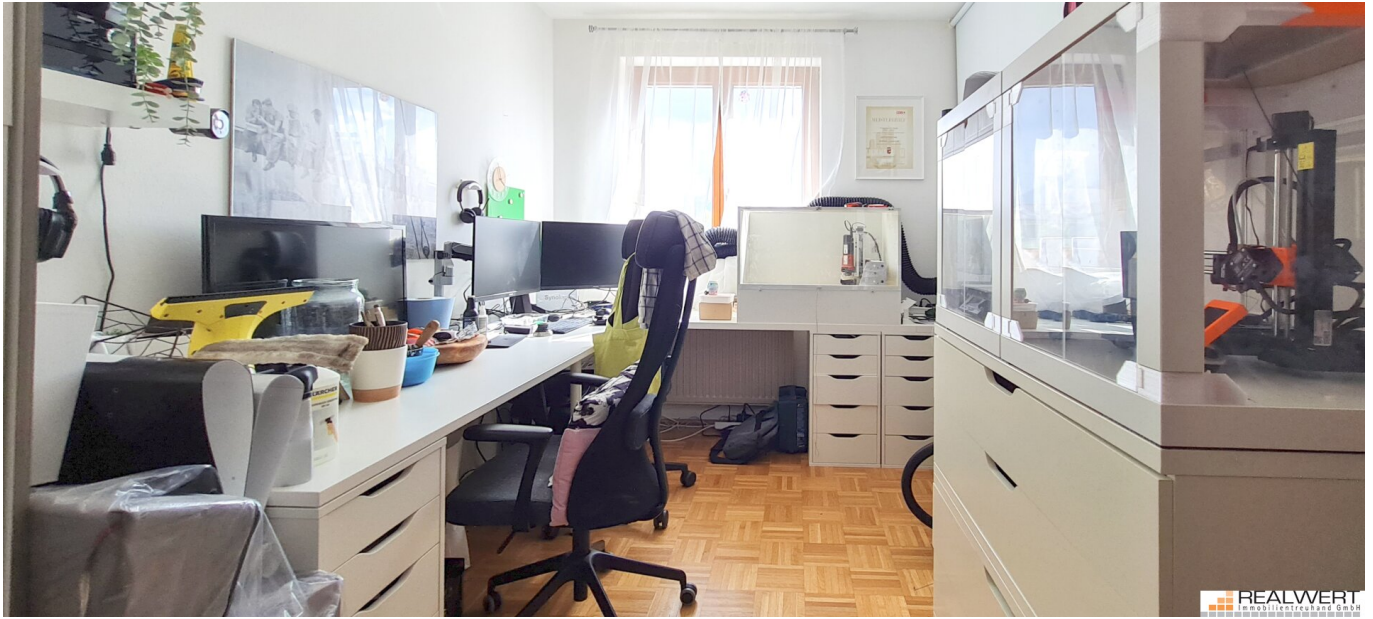


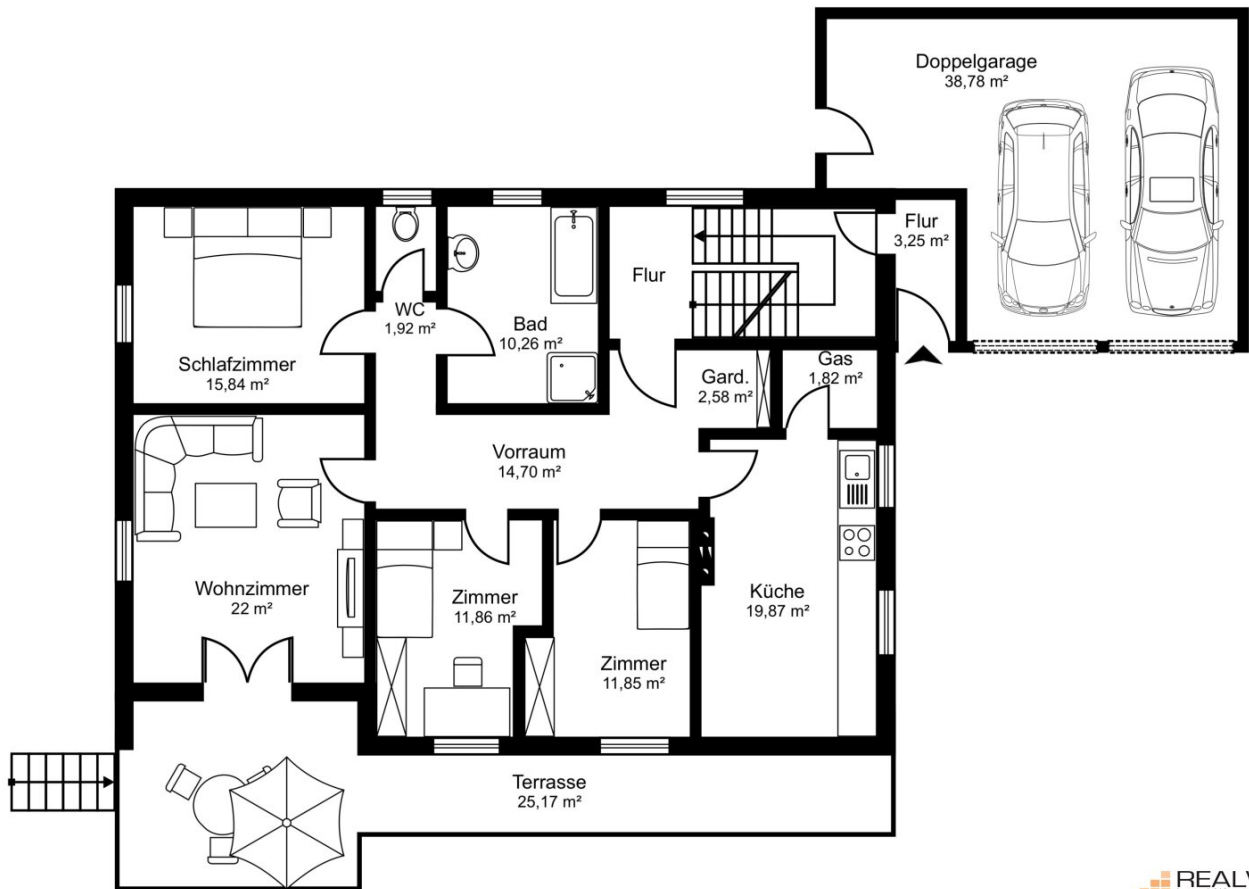




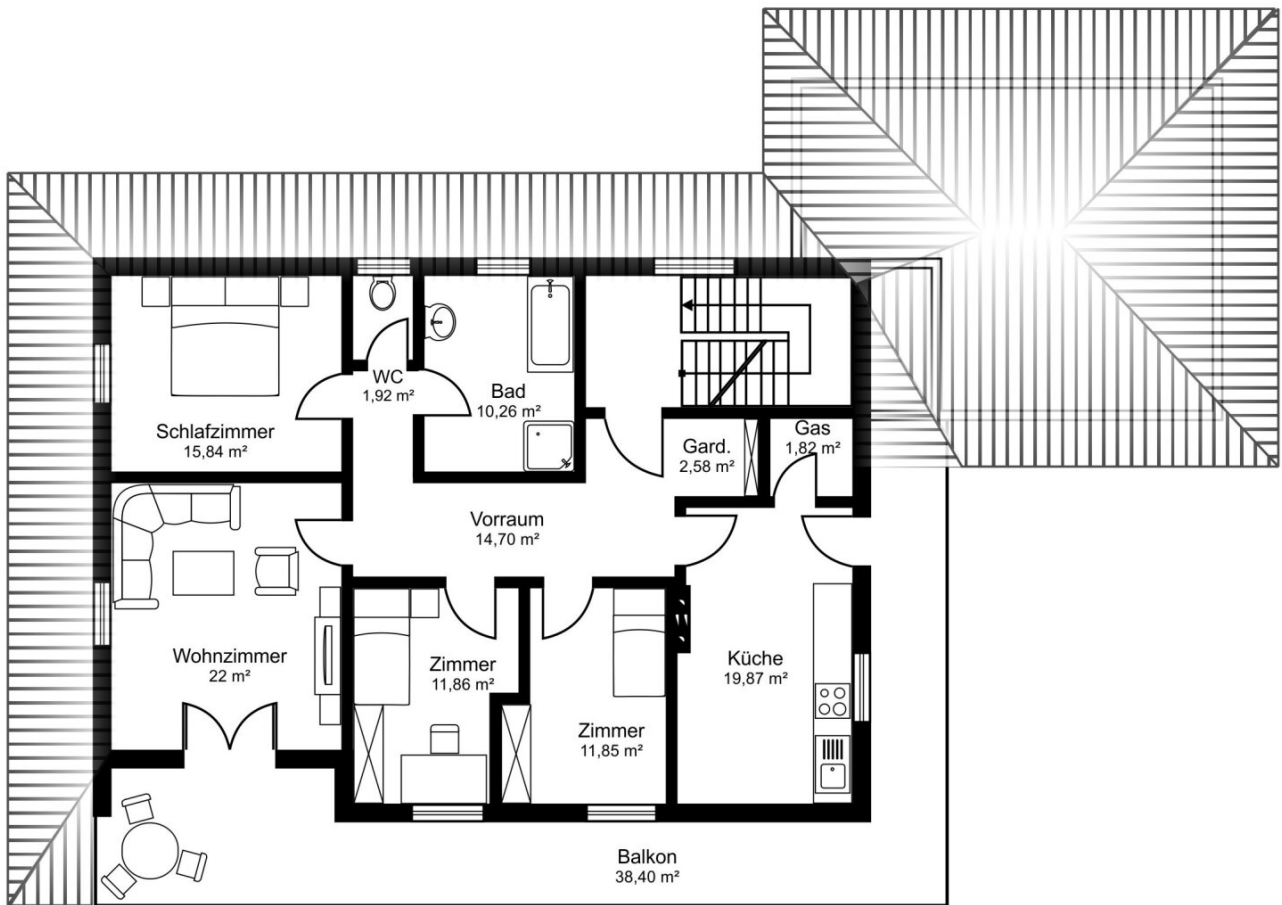


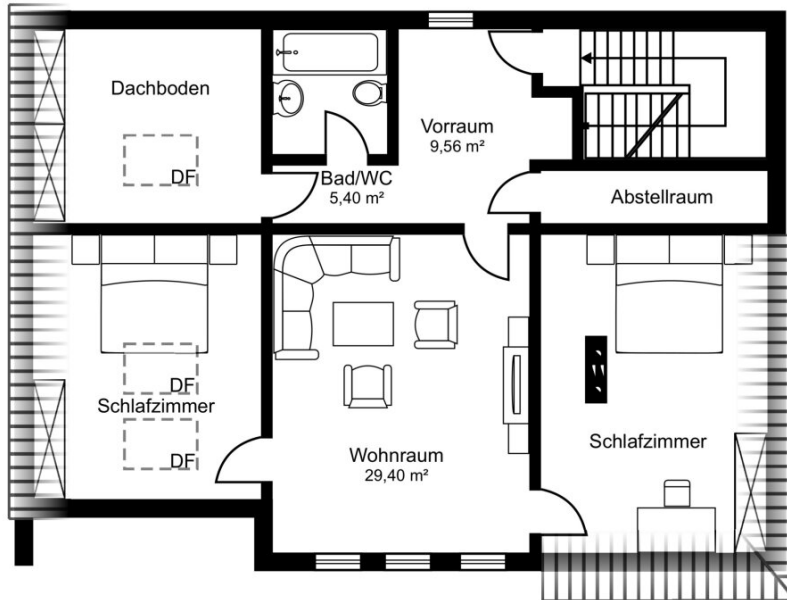


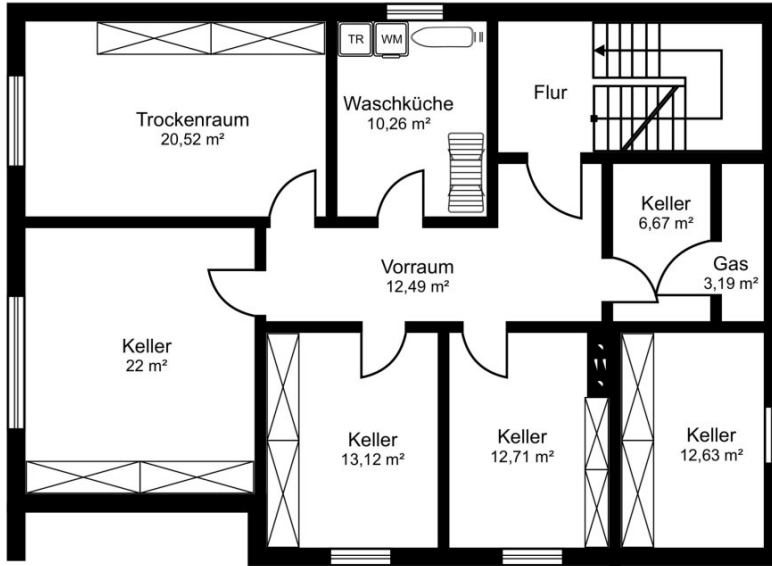




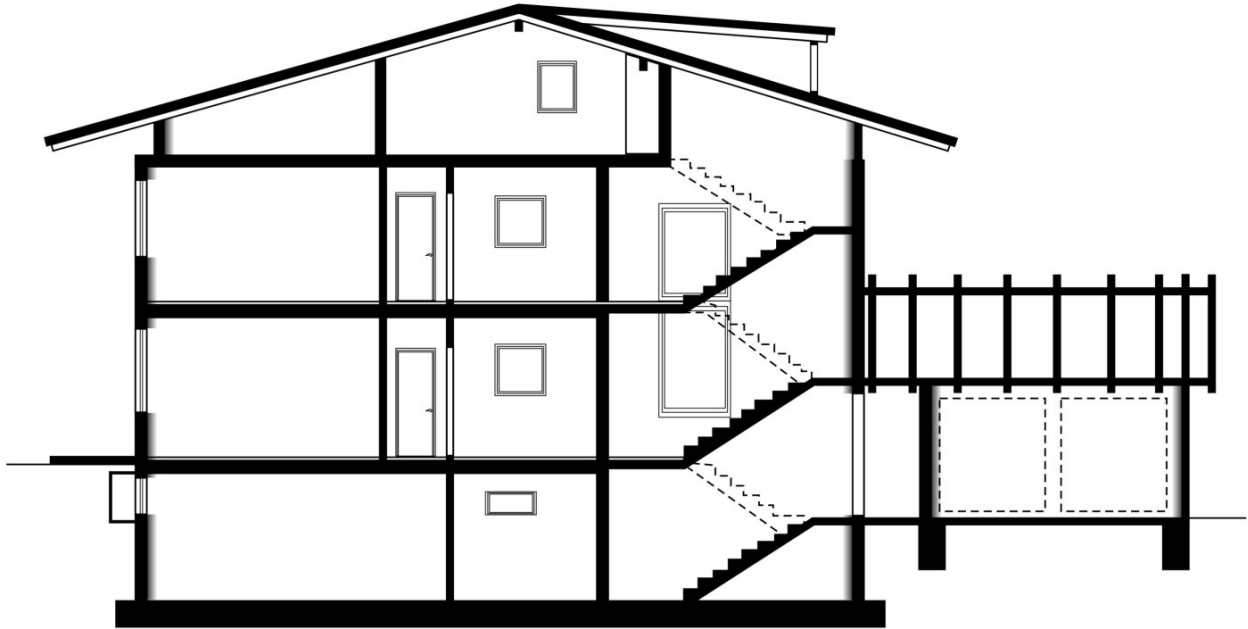














## Objektbeschreibung

### HAPPY FAMILY | MEHRFAMILIENHAUS WALS

#### XL Mehrfamilienhaus für drei Familien

##### Allgemeines

Bei der zum Verkauf gelangenden Liegenschaft handelt es sich um ein rund 812m<sup>2</sup> großes Grundstück, in der westlich der Stadt Salzburg gelegenen Gemeinde Wals / Siezenheim im Ortsteil Siezenheim. Auf der Liegenschaft wurde im Jahre 1985 ein dreigeschoßiges Wohnhaus in Massivbauweise errichtet. Das Objekt verfügt derzeit über eine oberirdische Gesamtfläche von ca. 310 m<sup>2</sup>.

Das Grundstück befindet sich sehr ruhiger Siedlungslage in einer Ringstraße. Die gesamte Grundstücksfläche ist als Bauland – reines Wohngebiet gewidmet.

##### Beschreibung Haus allgemein

Insgesamt steht im Objekt pro Etage eine Wohnung zur Verfügung, aufgeteilt jeweils auf Erdgeschoß, Obergeschoß, sowie im Dachgeschoß mit ausgebauter Mansarde (Dachgaube). Das Gebäude ist zur Gänze unterkellert. Bünding an das Haus anschließend wurde eine Doppelgarage errichtet.

Das ursprünglich von der Firma Resa Wohnbau GmbH errichtete Haus betritt man über einen geräumigen Windfang. Das zentrale Stiegenhaus erschließt alle Geschoße.

Die beiden Wohnungen im Erdgeschoß und im Obergeschoß sind weitgehend gleich gestaltet und haben jeweils eine Gesamtwohnfläche von ca. 112m<sup>2</sup>. Jede Wohnung verfügt über drei Schlafzimmer, ein geräumiges Wohnzimmer, eine Wohnküche, sowie ein Badezimmer mit getrenntem WC.

Das Objekt ist Großteils im Originalzustand des Baujahres 1985. Im Erdgeschoß wurde soeben die Küche erneuert. Nach Auskunft der Eigentümer stehen keine akuten Maßnahmen an. Je nach eigenem Bedarf oder Geschmack sind jedoch Modernisierungsarbeiten erforderlich.

Zwei der drei Wohnungen sind derzeit noch bewohnt. Eine bestandfreie Übergabe kann binnen drei Monaten nach Vertragsklarheit erfolgen.



### **Beschreibung Wohnung 1 | EG - derzeit noch bewohnt**

Die Wohnung 1 im Erdgeschoß weist eine Gesamtwohnfläche von rund 112 m<sup>2</sup> auf und ist derzeit bewohnt. Die Küche wurde soeben sehr geschmackvoll erneuert. Durch die Erdgeschoßwohnung gelangt man vom Wohnzimmer auf eine rund 25m<sup>2</sup> große West-Terrasse, welche einen direkten Zugang zum Garten frei gibt.

### **Beschreibung Wohnung 2 | OG - derzeit noch bewohnt**

Die Wohnung im 1. Obergeschoß ist topographisch ident mit der Wohnung im Erdgeschoß, verfügt jedoch anstatt der Terrasse über einen ca. 38m<sup>2</sup> großen, umlaufenden Balkon, welcher sowohl vom Wohnzimmer, als auch von der Küche begehbar ist.

### **Beschreibung Wohnung 3 | DG - unbewohnt**

Im Dachgeschoß wurde durch den Einbau einer Gaube eine weitere 3-Zimmer Wohnung geschaffen. Die Gesamtfläche dieser Wohnung beträgt rund 90 m<sup>2</sup>. Eines der beiden Schlafzimmer hat eine starke Mansarde (Nordseite).

### **Beschreibung Kellergeschoß**

Das gesamte Objekt ist - mit Ausnahme der Garage - unterkellert. Der Keller besteht aus insgesamt fünf Räumen und macht einen gepflegten Eindruck. Auf dieser Etage ist ausreichend Stauraum und Allgemeinfläche für drei Familien vorhanden.

### **Haustechnik**

Die Wärmebereitung im Objekt erfolgt dezentral über drei getrennte Gasthermen, für welche jeweils ein eigener Zähler besteht. Die elektrische Anlage verfügt über einen FI-Schutzschalter mit einem Fehlerstrom von weniger als 30mA und einen eigenen Zähler pro Etage und ist somit für eine eventuelle Vermietung vorbereitet.

## **Außenanlagen / Garage**

Rund um das Objekt ist ein Garten mit Rasen, Ziersträuchern und Hecken angelegt. Die Terrasse der Erdgeschoßwohnung ragt ca. 1m über das Gartenniveau hinaus, wodurch sich eine nette Pflanzböschung ergibt.

Seitlich rechts neben dem Eingang schließt eine Doppelgarage an, welche ein Ausmaß von ca. 39m<sup>2</sup> hat und bequem Platz für zwei Autos bietet. Vor dem Objekt besteht eine asphaltierte Fläche, mit ausreichend Platz für weitere Besucherfahrzeuge.

## **Fazit**

- + sehr geräumige Liegenschaft in besonderer Ruhelage von Wals
- + zeitlose Architektur und die solide Bauweise
- + Platz für bis zu drei getrennte Haushalte
- diverse Renovierungsarbeiten erforderlich

Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung. Bitte füllen Sie das Kontaktformular aus um das gesamte Expos zu erhalten.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <2.000m  
Apotheke <2.000m  
Klinik <3.500m  
Krankenhaus <3.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.000m



Universität <4.500m  
Höhere Schule <4.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <2.000m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <2.500m

**Sonstige**

Bank <1.000m  
Geldautomat <1.000m  
Post <1.000m  
Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <1.500m  
Autobahnanschluss <1.500m  
Flughafen <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap





## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.