

**ANLAGEHIT: EXKLUSIVE NEUBAU 2 Zi. WOHNUNG MIT  
BALKON IN TOPLAGE WALS**



**Objektnummer: 6738/72**

**Eine Immobilie von D&H GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	5071 Wals
<b>Baujahr:</b>	2024
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	39,54 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	27,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	0,65
<b>Kaufpreis:</b>	389.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Andreas Dietmann-Jucknischke**

D&H GmbH Immobilien  
Bruckerfeldweg 2  
5071 Wals

H +43 664 9661955







OBERGESCHOSS M 1:100

## WOHNUNG TOP 4

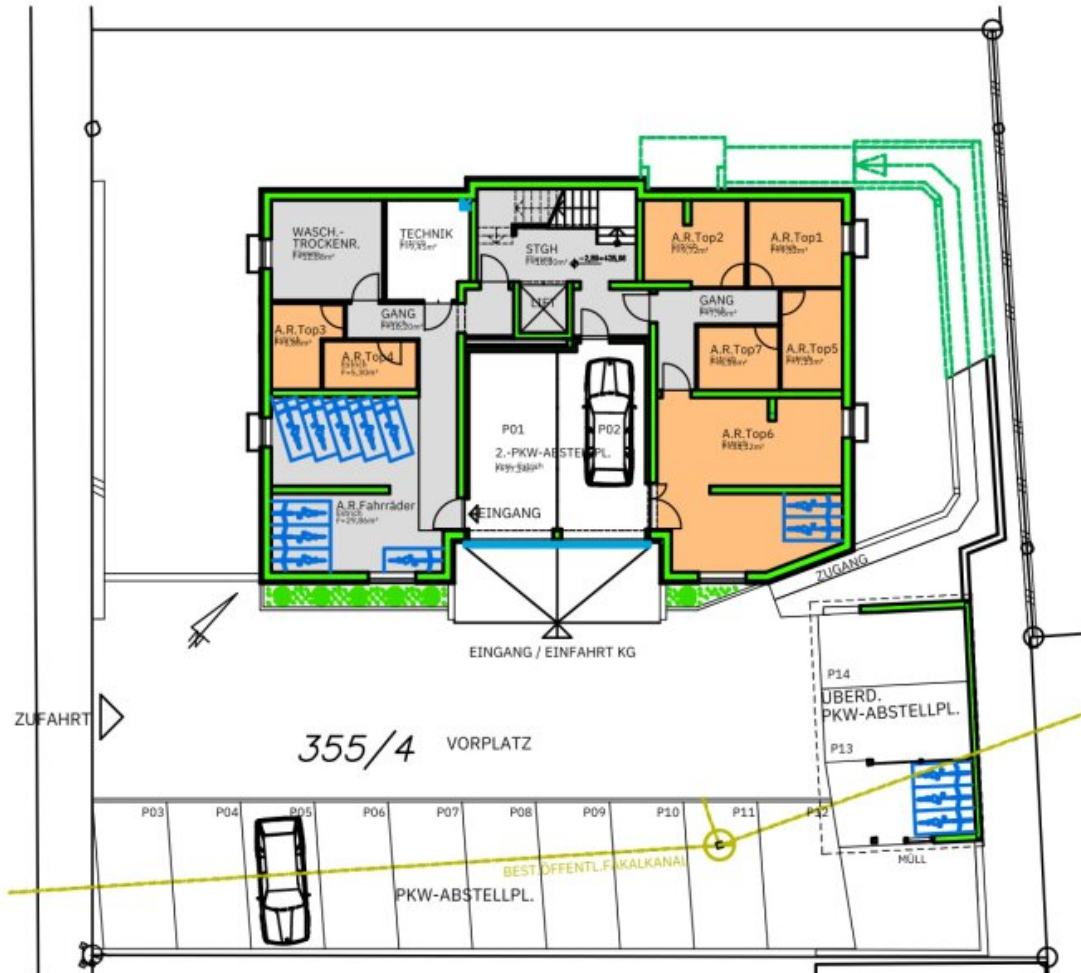
2-ZIMMERWOHNUNG

Nutzfläche 39,54m<sup>2</sup>

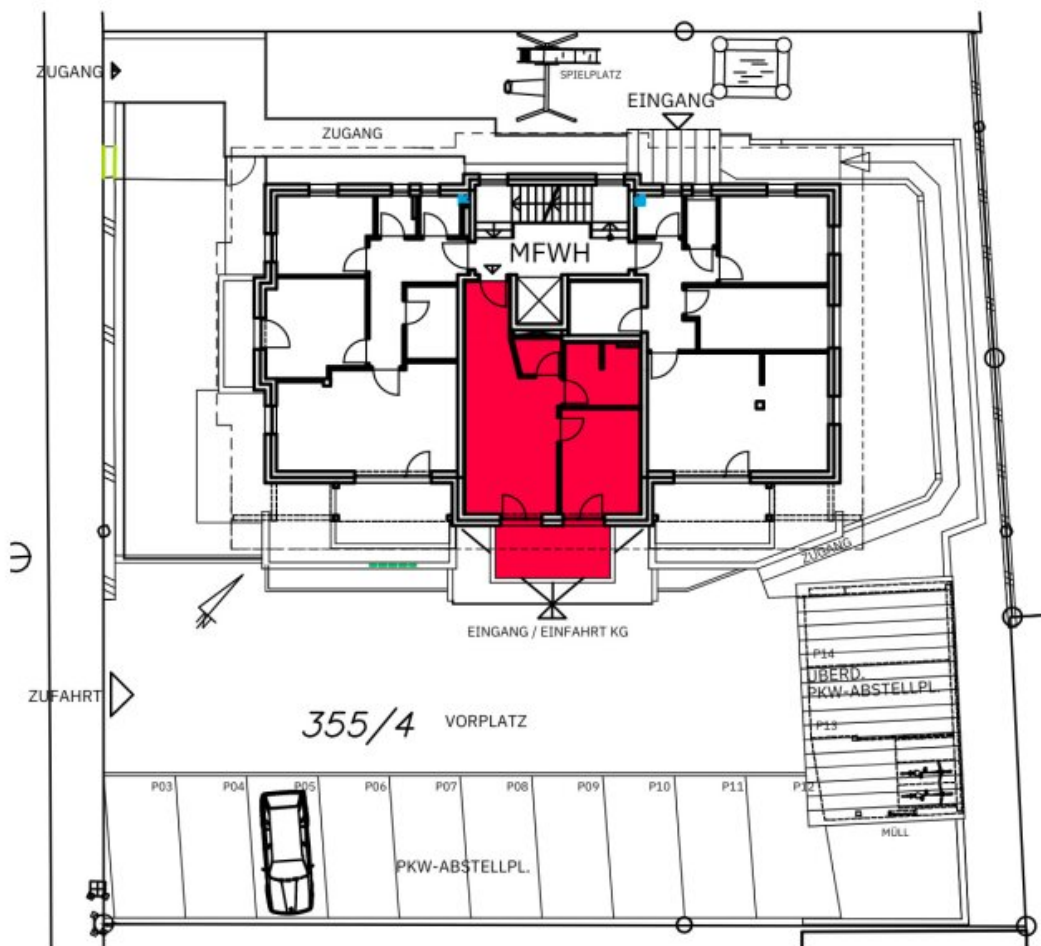


Balkon 7,43m<sup>2</sup>  
 Terrasse 5,30m<sup>2</sup>  
 Allplatz

# KELLERGESSCHOSS



# LAGEPLAN



## Objektbeschreibung

Das **Neubauprojekt** mit insgesamt **nur 7 Einheiten**, befindet sich aktuell **bereits in Bau** und wird im **Frühjahr 2025 fertiggestellt**. Es zeichnet sich durch ein **gut durchdachtes Gesamtkonzept** aus und verfügt über eine **hochwertige Ausstattung**. Das Objekt wird in **exklusiver und solidester Baumeisterqualität** ausgeführt.

Bewährte **massive Bauweise**, z.B. **roter Ziegel, Vollwärmeschutz**, voll unterkellert, massiver Zimmermannsdachstuhl, **Kunststofffenster mit 3-fach Isolierverglasung**, **Photovoltaikanlage** kombiniert mit einer effizienten **Wasser-Wasser-Wärmepumpe** sowie die exklusive Ausstattung wie beispielsweise die **hochwertigen Fußböden, geschmackvolle Fliesen** und **Sanitärgegenstände**, weiße Innentüren mit Fertigholzzargen und **noch vieles mehr wird Sie begeistern**.

Die **Lage ist nahezu perfekt**, am Stadtrand **ruhig gelegen**. In unmittelbarer Nähe hat man ein **wunderschönes Naherholungsgebiet an der Saalach**. Die **Öffentliche Busverbindung** mit **direkter Anbindung in die Stadt Salzburg**, erreicht man mit nur wenigen Schritten.

### Übersicht:

- 2 Zimmerwohnung im 1. Stock
- 39,54m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Balkon (Süd/West) mit 7,43m<sup>2</sup> Fläche
- Personenaufzug
- Kellerabteil inkl.
- KFZ Abstellplätze sind mit unterschiedlichen Aufpreisen verfügbar, zur Wahl stehen ein Carport sowie Aussenstellplätze.
- Kostengünstige Wasser-Wasser Wärmepumpe
- Fußbodenheizung

- PV Anlage
- Kaufpreis Wohnung € 389.000.-
- Provision 3% vom Kaufpreis zzgl. 20% MwSt.

**Zusammengefasst überzeugt diese schöne Immobilie durch die hochwertige Bauweise und Ausstattung, sowie der perfekten ruhigen Stadtrandlage.**

Weitere Details, sowie die genaue Lage, erfahren sie auf Anfrage im Expose.

Für Fragen oder Besichtigungen, steht Ihnen Herr Andreas Dietmann gerne zur Verfügung.

*Irrtum und Änderungen vorbehalten!*

*Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber bzw. Kooperationspartner übermittelt wurden.*

*Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Zwischenverkauf bleibt vorbehalten.*

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <2.000m  
Apotheke <1.500m  
Klinik <5.000m  
Krankenhaus <5.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <500m  
Universität <6.000m  
Höhere Schule <6.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m



Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <4.000m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <2.000m  
Flughafen <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap