

# **NEUBAU 3 Zi. WOHNUNG MIT ZWEI BALKONEN IN TOPLAGE WALS**



**Objektnummer: 6738/71**

**Eine Immobilie von D&H GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                |
|--------------------------------------|--------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung - Etage                |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                     |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 5071 Wals-Siezenheim           |
| <b>Baujahr:</b>                      | 2024                           |
| <b>Zustand:</b>                      | Erstbezug                      |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                         |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 61,24 m <sup>2</sup>           |
| <b>Zimmer:</b>                       | 3                              |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                              |
| <b>WC:</b>                           | 1                              |
| <b>Balkone:</b>                      | 2                              |
| <b>Stellplätze:</b>                  | 1                              |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | 27,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | 0,65                           |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 549.000,00 €                   |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Andreas Dietmann-Jucknischke**

D&H GmbH Immobilien  
Bruckerfeldweg 2  
5071 Wals





## WOHNUNG TOP 3

### 3-ZIMMERWOHNUNG

Nutzfläche 60,80m<sup>2</sup>  
 Balkon 1 4,00m<sup>2</sup>  
 Terrasse/Balkon 8,65m<sup>2</sup>

Keller 5,86m<sup>2</sup>  
 ellplatz



# KELLERGESCHOSS



# 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:

- 3 Zimmerwohnung im 1. Stock
- 61,24m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Zwei Balkone (Süd/West) mit insgesamt 13,01m<sup>2</sup> Fläche
- Personenaufzug
- Kellerabteil inkl.
- Kostengünstige Wasser-Wasser Wärmepumpe
- Fußbodenheizung
- PV Anlage

- Kaufpreis PKW Stellplatz € 12.000.-
- Kaufpreis Wohnung € 549.000.-
- 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