

**NEUBAU 4 Zi. GARTENWHG. MIT SONNENTERRASSE -  
WOHNBAUFÖRDERUNG MÖGLICH**



**Objektnummer: 6738/78**

**Eine Immobilie von D&H GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<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>	79,04 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Garten:</b>	24,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	27,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	0,65
<b>Kaufpreis:</b>	699.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Andreas Dietmann-Jucknischke**

D&H GmbH Immobilien  
Bruckerfeldweg 2  
5071 Wals





**WOHNUNG TOP 2**

4-ZIMMERWOHNUNG

Nutzfläche	78,81m <sup>2</sup>
Terrasse	16,37m <sup>2</sup>
Gartenflächen	24,00m <sup>2</sup>
	10,00m <sup>2</sup>
Keller	9,72m <sup>2</sup>
1 Pkw-Abstellplatz	



# KELLERGECHOSS



# 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.

**!!!WIR BERATEN SIE GERNE BEZÜGLICH DER MÖGLICHKEITEN EINER WOHNBAUFÖRDERUNG!!!**

### Übersicht:

- 4 Zimmerwohnung im Erdgeschoß
- 79,04m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Garten 24,00 m<sup>2</sup>
- Süd- Terrasse mit 16,32 m<sup>2</sup> Fläche
- Spielplatz in der Anlage vorhanden
- Personenaufzug
- Kellerabteil inkl.

- KFZ Abstellplätze sind mit Euro 12.000.-/Stellplatz Aufpreis verfügbar
- Kostengünstige Wasser-Wasser Wärmepumpe
- Fußbodenheizung
- PV Anlage
- Kaufpreis Wohnung € 699.000.-
- 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