

# **STADTRANDVILLA mit Einliegerwohnung in Premium Lage Wals**



**Objektnummer: 6738/77**

**Eine Immobilie von D&H GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Villa
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	5071 Wals-Siezenheim
<b>Baujahr:</b>	1991
<b>Wohnfläche:</b>	252,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	7
<b>Bäder:</b>	4
<b>Balkone:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	3
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	46,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	0,77
<b>Kaufpreis:</b>	1.450.000,00 €
<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

Gerne stehe ich Ihnen für  
Verfügung.



Termin zur







DH

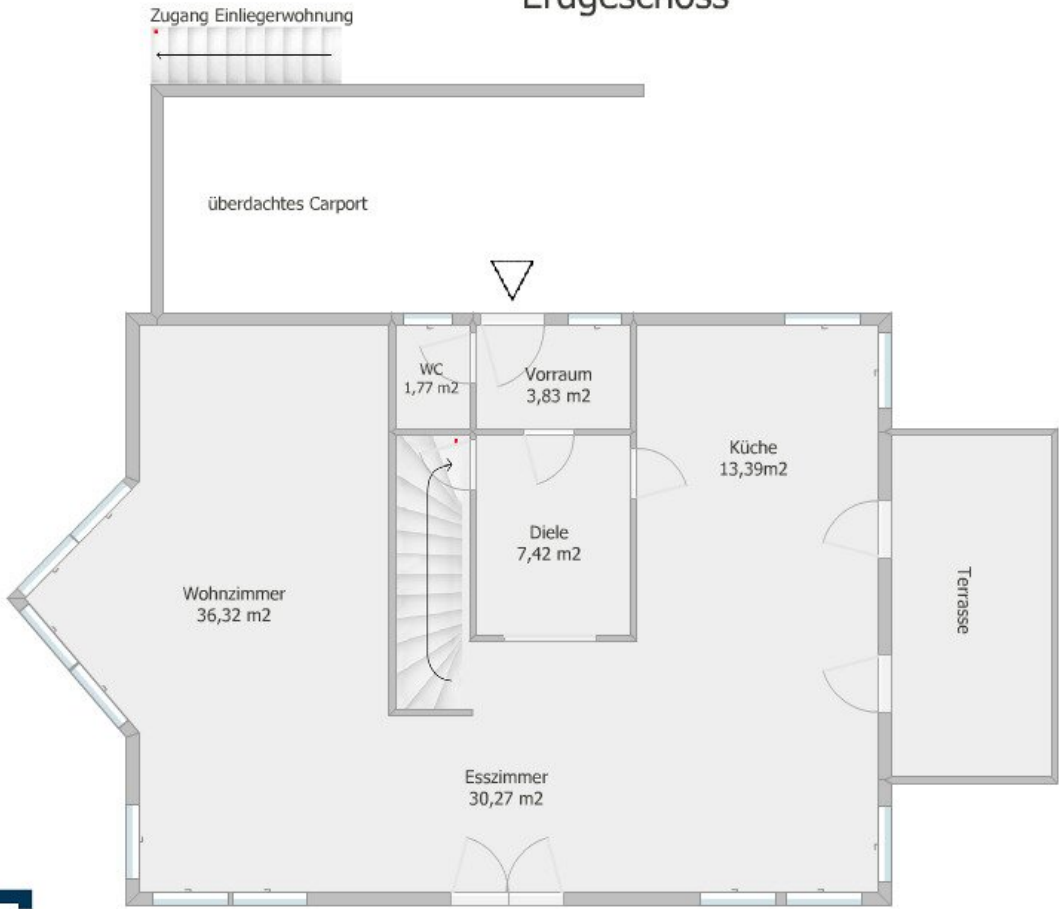


DH

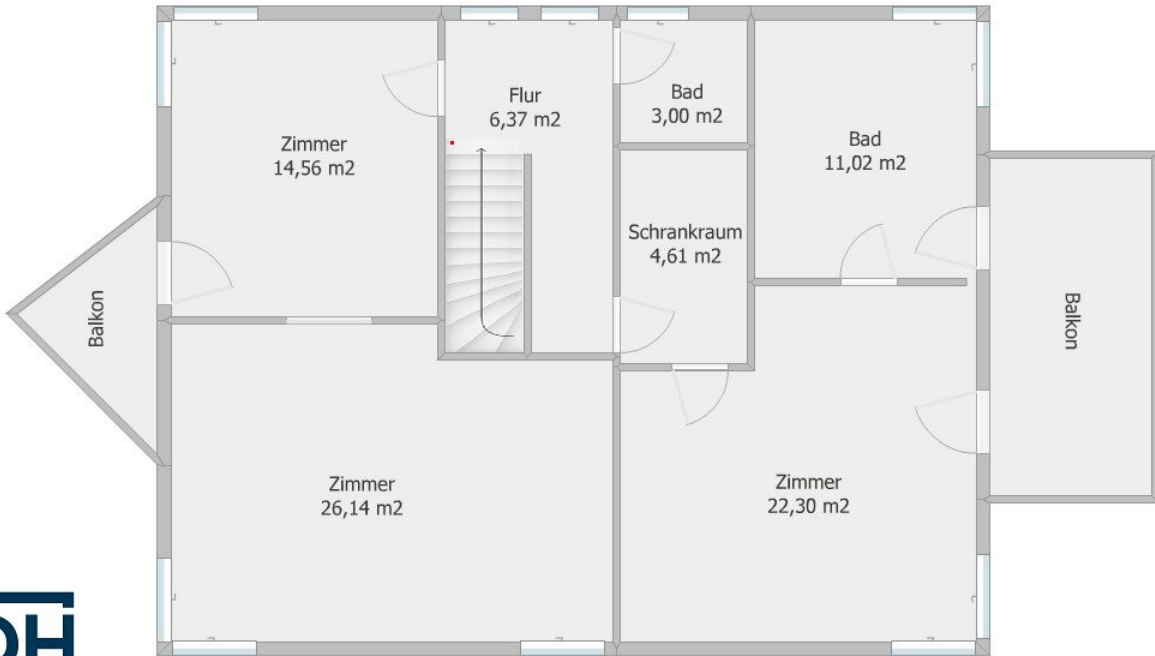


DH

# Erdgeschoss



# Obergeschoss



# Kellergeschoss





## Objektbeschreibung

**D&H präsentiert Ihnen hier exklusiv eine wunderschöne Stadtrandvilla in perfekter Lage in Wals.** Die Villa hat insgesamt eine **Wohnnutzfläche von ca. 252m<sup>2</sup>** davon ca. **72m<sup>2</sup> eine Einliegerwohnung** mit eigenem Eingang im Untergeschoß. Die 3 Zimmer Einliegerwohnung ist derzeit gut vermietet. **Die Villa selbst bietet mit grossen Wohnraum (80m<sup>2</sup>) mit offener Küche und Kamin , drei Schlafzimmern, 2 Bäder, Keller, sehr viel Platz für eine große Familie.** Die Freiflächen bestehen aus einem **Vorgarten und hinter dem Haus einen weiteren großen Garten**, jeweils mit **Terrassen und Balkonen**. Ein **Carport und ein Freistellparkplatz** ist vorhanden. Direkt vor der Haustüre grenzt das Naherholungsgebiet, die Saalachau und ein kleiner See lassen keine Wünsche offen. Die Stadt Salzburg, erreicht man mit dem Auto oder mit bester Busanbindung direkt neben dem Haus in wenigen Minuten.

### Übersicht:

- Villa BJ. 1991 mit Einliegerwohnung Wohnfläche gesamt ca. 252m<sup>2</sup>
- Keller/Untergeschoss Massiv-Betonbau, EG/OG Zenker Haus (Außenwand Massivklimawand mit Ziegelvormauerung)
- Grundstücksfläche 855m<sup>2</sup>
- Wohnfläche/Nutzfläche Villa ca. 180m<sup>2</sup>
- Wohnfläche/Nutzfläche Einliegerwohnung ca. 72m<sup>2</sup>
- Kellerfläche ca. 48m<sup>2</sup>
- Gas Zentralheizung
- Fußbodenheizung im EG, Radiatoren UG und OG
- Thermische Solaranlage

- 4 Bäder
- Große Einbauküche mit Miele Geräten
- 7 Zimmer
- Carport
- großer Garten mit Terrasse
- Vorgarten mit Terrasse
- 3 Balkone
- Naturnahe Lage
- Kaufpreis € 1.450.000.-
- Provision 3% vom Kaufpreis zzgl. 20% MwSt

Ein Ausführliches Expose mit genauer Lage und weiteren Fotos der Immobilie erhalten sie unter Angabe ihrer vollständigen Daten (Name, Tel. Nr., E-Mail, Anschrift)

**Gerne stehen wir für Fragen oder einer Besichtigung 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 <2.500m  
Apotheke <2.000m  
Klinik <6.000m  
Krankenhaus <6.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <7.000m  
Höhere Schule <6.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <4.500m

### **Sonstige**

Bank <1.500m  
Geldautomat <1.500m  
Polizei <2.000m  
Post <2.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <2.500m  
Flughafen <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap