

**K3! - Familienglück in Wals! - Gut geschnittene,  
gemütliche 4-Zimmerwohnung mit Südbalkon!**



**Objektnummer: 1244542**

**Eine Immobilie von K3 Immobilien Austria GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |                       |
|--------------------------|-----------------------|
| <b>Art:</b>              | Wohnung - Etage       |
| <b>Land:</b>             | Österreich            |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 5071 Wals             |
| <b>Baujahr:</b>          | 1981                  |
| <b>Zustand:</b>          | Gepflegt              |
| <b>Wohnfläche:</b>       | 90,00 m <sup>2</sup>  |
| <b>Nutzfläche:</b>       | 104,50 m <sup>2</sup> |
| <b>Zimmer:</b>           | 4                     |
| <b>Bäder:</b>            | 1                     |
| <b>WC:</b>               | 1                     |
| <b>Balkone:</b>          | 1                     |
| <b>Stellplätze:</b>      | 1                     |
| <b>Keller:</b>           | 6,00 m <sup>2</sup>   |
| <b>Kaufpreis:</b>        | 450.000,00 €          |
| <b>Betriebskosten:</b>   | 441,97 €              |
| <b>Provisionsangabe:</b> |                       |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Melanie Eder**

K3 Immobilien Austria GmbH  
Josef Schwer Gasse 9  
5020 Salzburg

***Wir finanzieren –***

***auch endfällig !!!\****

\*Wenn die Rahmenbedingungen passen, ist die Finanzierung über unsere Partnerbank möglich!

## Objektbeschreibung

In einer sehr netten Wohnsiedlung liegt diese gepflegte Vierzimmerwohnung im 2. Obergeschoß eines Mehrparteienhauses mit 18 Wohneinheiten.

Die Wohnung wurde 2020 umfangreich saniert und ist in einem sehr gutem Zustand.

### SO LEBEN SIE HIER:

- **Eingang** - Einladend wirkt dieser knapp 6 m<sup>2</sup> große Bereich, welcher ausreichend Platz für Garderobe und Schuhschränke bietet. Dieser Vorraum führt linkerhand ins Bad, rechterhand in den Abstellraum und das separate WC sowie geradeaus in den Flur.
- **Gäste WC** - Großformatige, stylische und pflegeleichte Fliesen wurden hier verlegt (Wände weiß, Boden grau).
- **Abstellraum** - neben reichlich Platz zum Verstauen befindet sich hier auch noch der Waschmaschinenanschluss.
- **Badezimmer** - Dieses ist ausgestattet mit einem Doppelwaschbecken mit Unterschrank, einem Spiegelschrank, einer Badewanne sowie einem Handtuchtrockner.
- **Flur** - Linkerhand führt dieser in die Küche und in den Wohn-/Essbereich. Rechterhand befinden sich die drei Schlaf- bzw. Kinderzimmer.

- **Küche** - Die Küche ist das besondere Highlight dieser Wohnung. Hochwertig ausgestattet und durchdacht geplant ist dieser Küchentraum. Hier schlägt das Herz eines jeden Hobby- und auch Profikochs höher.
- **Essbereich** - Optisch von der Küche leicht abgetrennt wurde dieser schöne und lichtdurchflutete Platz vor der großen Fensterfront eingerichtet. Von hier aus geht es auf den Balkon, von wo aus sich ein herrlicher Berg- und Grünblick bietet. Ein schöner Platz zum Grillen, Verweilen und Entspannen. Eine Markise sorgt für angenehmen Schatten an heißen Tagen.
- **Wohnzimmer** - Dieser gemütliche Bereich ist derzeit mit einer großen Couch und einer Fernsehecke eingerichtet.
- **Drei Zimmer** - Diese werden derzeit als Schlaf- bzw. Kinderzimmer genutzt . Ebenso eignen sich diese als Büro, Fitness-, Hobby- oder Wirtschaftsraum.

#### **INFO:**

- Bis auf den Ess-/Wohnbereich und das hinterste Schlafzimmer sind alle Fenster mit Außenrollos ausgestattet.

#### **WEITERS STEHEN ZUR VERFÜGUNG:**

- Ein ca. 6 m<sup>2</sup> großes Abteil als Stauraum im Erdgeschoss (Stromanschluss vorhanden).
- Parkmöglichkeit für die Bewohner vor und neben dem Haus.
- Wasch- und Trockenraum
- Fahrradraum
- Kinderspielplatz
- Ein Gemeinschaftsgarten steht den Bewohnern ebenfalls zur Verfügung.

**Bei Ihrer FINANZIERUNG sind wir Ihnen gerne behilflich - Wir kooperieren auch mit deutschen BANKEN!**

**NEUGIERIG GEWORDEN? DANN FREUEN WIR UNS ÜBER EINEN GEMEINSAMEN BESICHTIGUNGSTERMIN MIT IHNEN!**

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <3.000m

Krankenhaus <3.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <500m  
Universität <4.000m  
Höhere Schule <4.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <3.500m

### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <1.000m  
Polizei <1.000m  
Post <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <3.500m  
Autobahnanschluss <1.000m  
Flughafen <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap