

## Kontakt

### Björn Benjamin Wenner

Mobil : +43 66488541402  
E-Mail : [b.wenner@poetsch-immo.at](mailto:b.wenner@poetsch-immo.at)  
Büro : Poetsch Immobilien GmbH  
Adresse : 5020 Salzburg, Gaisbergstraße 4A  
Weitere Objekte von diesem Makler



## Grunddaten

Objekt Nummer: **2602/10767**  
Objekt Typ: **Wohnung**  
Bundesland: **Salzburg**  
Adresse: **5071 Wals**  
Kaufpreis: **€ 497.000,-**  
Wohnfläche: **92,00 m<sup>2</sup>**  
Zimmer: **3**

## Beschreibung

### Eindrucksvolle, moderne, bestens geschnittene 3 Zimmer-Wohnung in attraktiver Ruhelage

Fantastische Gelegenheit in Stadtnähe mit Dorfcharakter.

Zum Verkauf kommt eine eindrucksvolle, helle 3 Zimmer Wohnung mit idealer Raumaufteilung in einem kleinen 5 Parteienhaus.

Die Wohnung lässt keine Wünsche offen und beeindruckt mit einem modernen Grundriss, hellen Räumen und einem phänomenalen Blick auf den Untersberg. Das Haus wurde von der ortsansässigen Baufirma Hillebrand 2007 geplant und hochwertig errichtet.

Dieser Wohnsitz eignet sich ebenso für die anspruchsvolle Familie, wie gleichermaßen für den Workaholic, um wohnen und arbeiten perfekt zu verbinden.

Die Wohnung befindet sich im 2. Stock ohne Lift, jedoch mit einem modernen, breiten Treppenaufgang.

Der Eingangsbereich präsentiert sich großzügig und bietet genügend Platz für Garderobe und Schuhe.

Von hier aus sind alle weiteren Zimmer der Wohnung begehbar.

Rechter Hand kommt man zu dem sehr geräumigen, modern gefliesten Badezimmer mit Badewanne, begehbare Dusche, Waschbecken und Spiegelschrank, sowie dem stilgleichen, separatem WC mit Handwaschbecken.

Vis-a-vis vom Badezimmer befindet sich das 1te Zimmer, welches sich perfekt als Masterbedroom, Gäste-, oder Kinderzimmer eignet.

Von der Rückseite des Flurs erreicht man das lichtdurchflutete, weiträumige Wohnzimmer mit hochwertiger Einbauküche.

Eine Glasfront mit Ausgang auf den süd-westlich ausgerichteten Balkon bietet einen phänomenalen Blick auf den Untersberg.

Die bemerkenswerte Raumhöhe erzeugt eine exklusive Wohlfühlatmosphäre.

Eine qualitätsvolle, hervorragend ausgestattete Einbauküche lässt keine Wünsche offen.

Auf der Rückseite des Flurs befindet sich ein praktischer Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss, sowie das 2te helle, großzügige Zimmer.

Dieses ist aufgrund der Größe als Hobbyraum oder Büro ebenso wie als weiteres Schlafzimmer geeignet.

Ein weiterer, praktikabler Abstellraum befindet sich im Flur vor der Wohnung.

Das großzügige Kellerabteil bietet einen Stromanschluss.

Ein PKW-Abstellplatz ist im Kaufpreis inkludiert.

Bei Interesse besteht die Möglichkeit einen TG-Stellplatz extra zu erwerben.

In unmittelbarer Nähe befindet sich eine Haltestelle für den Bus, der es ermöglicht, örtliche Geschäfte, Schulen und Kindergärten in kurzer Zeit mit den öffentlichen Verkehrsmitteln zu erreichen. Dieses Objekt bietet alle Vorzüge, welche man sich nur träumen kann.

Den genauen Grundriss entnehmen Sie bitte dem Anhang im Exposé.

Dieser teilt sich wie folgt auf:

- Eingangsbereich, Garderobe, Diele: 12,42m<sup>2</sup>
- Badezimmer: 6,22m<sup>2</sup>
- WC: 1,46m<sup>2</sup>
- Zimmer 1: 12,88m<sup>2</sup>
- Zimmer 2: 15,35m<sup>2</sup>
- Abstellraum: 2,43m<sup>2</sup>
- Wohnen-Essen-Kochen: 42,23m<sup>2</sup>
- Balkon: 10,66m<sup>2</sup>

Für weitere Fragen und um einen persönlichen Besichtigungstermin zu vereinbaren kontaktieren Sie mich bitte unter:

Björn Benjamin Wenner  
Poetsch Immobilien  
Tel: 0043 (0)664 88541402  
Mail: [b.wenner@poetsch-immo.at](mailto:b.wenner@poetsch-immo.at)  
Homepage: [www.poetsch-immo.at](http://www.poetsch-immo.at)

Kaufpreis: € 497.000,-  
Betriebskosten: € 311,-  
Käuferprovision: 3% zuzüglich 20% MwSt

---

Wohnfläche: 92,00 m<sup>2</sup>  
Balkonfläche: 10 m<sup>2</sup>  
Kellerfläche: 9 m<sup>2</sup>

---

Zimmer: 3  
Bäder: 1  
WC: 1  
Abstellplatz: 2  
Anzahl d. Balkone: 1  
Möblierung: Küche  
Heizung: Zentralheizung mit Gas  
Baujahr: 2007  
Zustand: sehr gut  
Stockwerk: 7  
Garage: 1  
HWB: 38.0 kWh/(m<sup>2</sup>a)  
Klasse HWB: B  
FGEE: 0.69  
Klasse FGEE: A+

---







