Wals – Salzburg

Attraktives Wohn-u.Geschäftshaus in frequentierter Lage - Wals

VP azonosító: MR2025H0402

VÉTELÁR: 1.490.000 EUR • **SZOBÁK:** 9 • **FÖLDTERÜLET:** 1.013 m^2

VP azonosító: MR2025H0402 - 5071 Wals – Salzburg

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az elso benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínrol
- Kapcsolattartó

VP azonosító: MR2025H0402 - 5071 Wals – Salzburg

Áttekintés

VP azonosító	MR2025H0402
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	9
Hálószobák	8
FÜRDOSZOBÁK	3
PARKOLÁSI LEHETOSÉGEK	5 x Felszíni parkolóhely, 1 x Garázs

Vételár	1.490.000 EUR
Jutalék	3 % vom Kaufpreis zuzüglich 20 % Ust.
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 424 m²
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kandalló, Beépített konyha

VP azonosító: MR2025H0402 - 5071 Wals – Salzburg

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Tuzhely
Energiaforrás	Elektromosság
Energetikai információk	Az energetikai tanúsítvány elkészítése folyamatban.

VP azonosító: MR2025H0402 - 5071 Wals – Salzburg

Az ingatlan

VP azonosító: MR2025H0402 - 5071 Wals – Salzburg

Az ingatlan

VP azonosító: MR2025H0402 - 5071 Wals – Salzburg

Az ingatlan

VP azonosító: MR2025H0402 - 5071 Wals – Salzburg

Az ingatlan

VP azonosító: MR2025H0402 - 5071 Wals – Salzburg

Az ingatlan

VP azonosító: MR2025H0402 - 5071 Wals – Salzburg

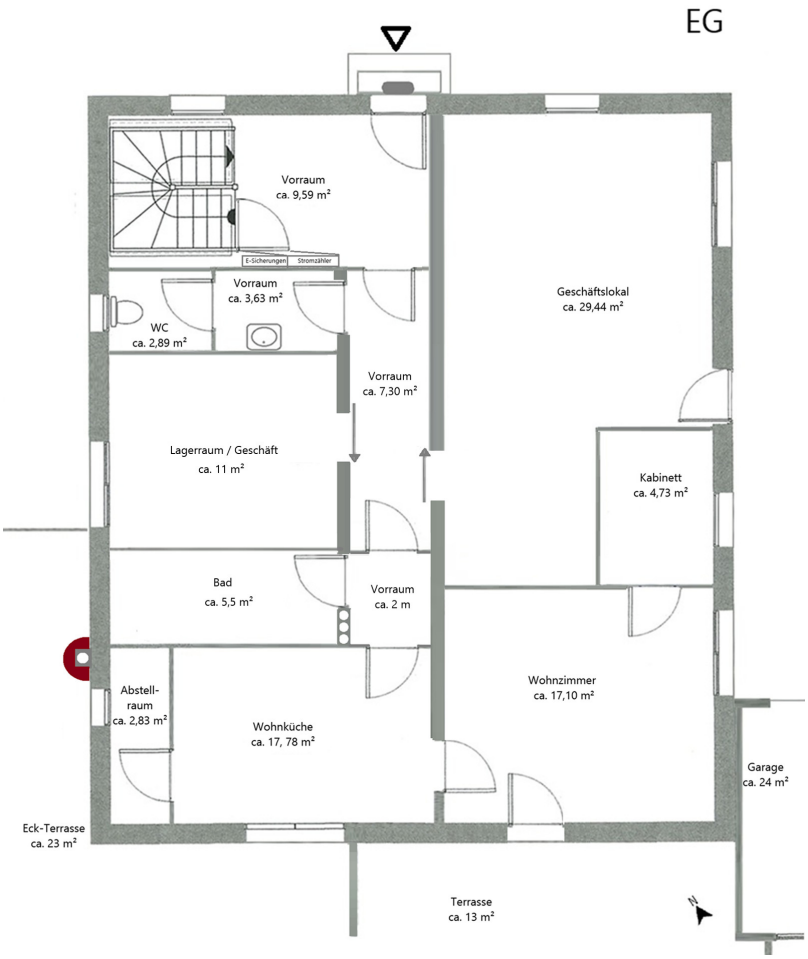
Az ingatlan

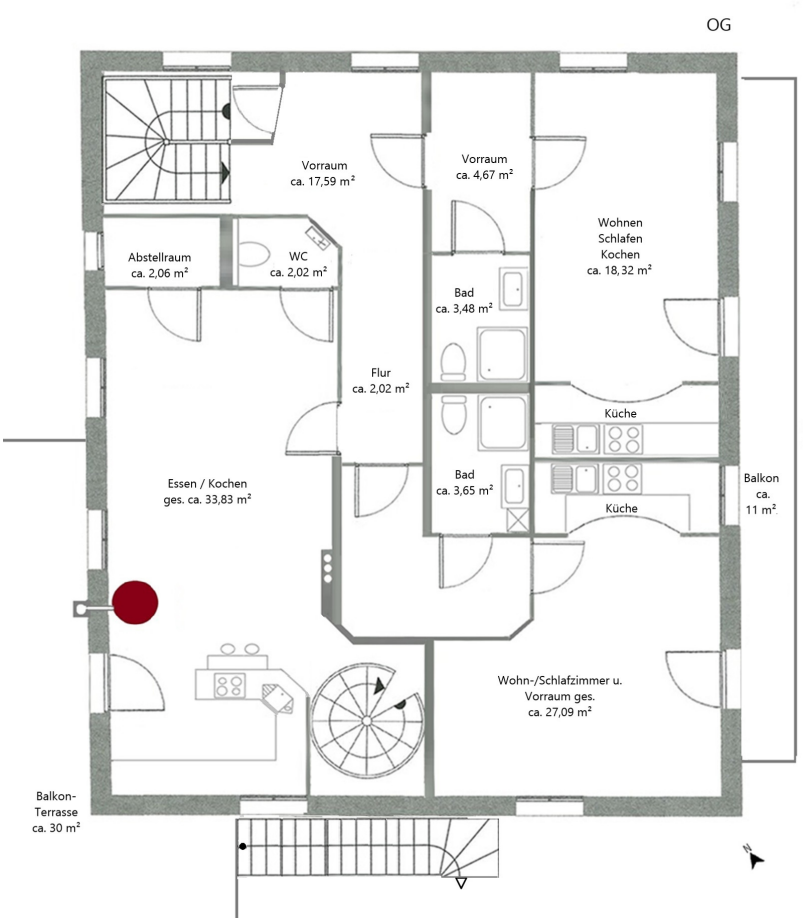
VP azonosító: MR2025H0402 - 5071 Wals – Salzburg

Az ingatlan

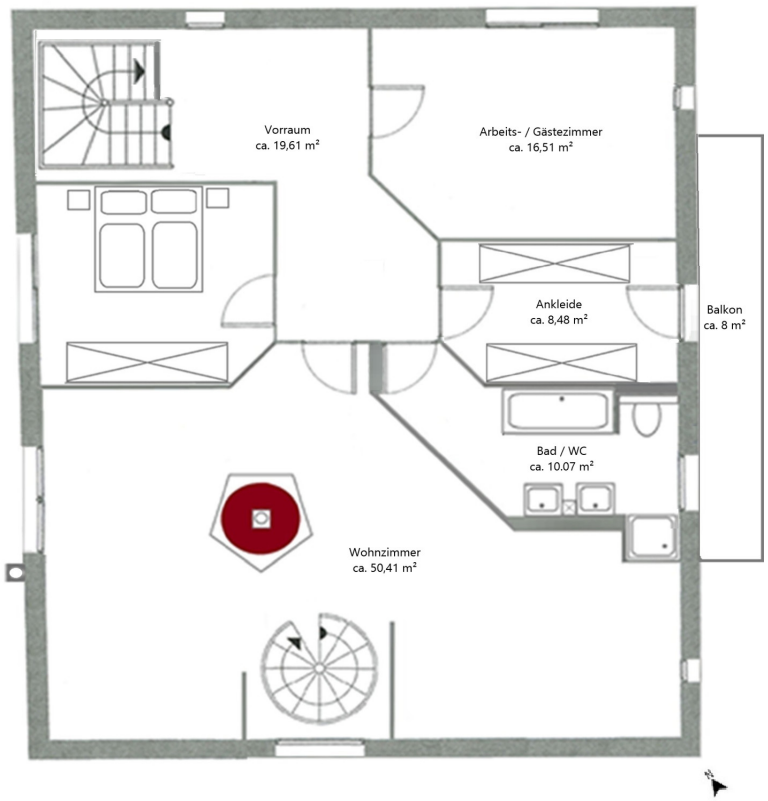
VP azonosító: MR2025H0402 - 5071 Wals – Salzburg

Alaprajzok

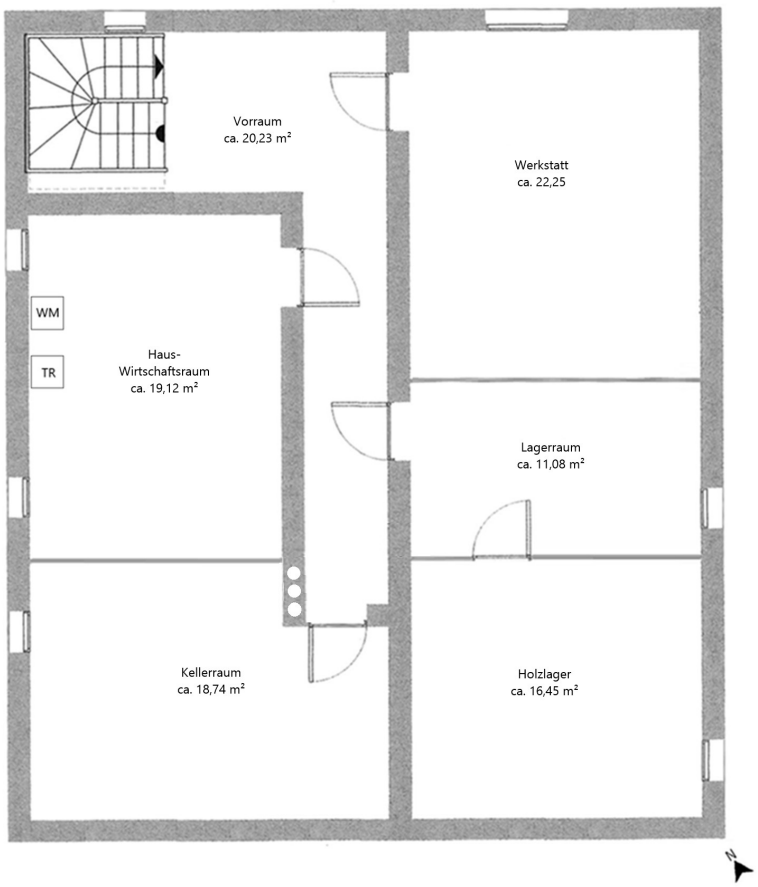



OG
Vorraum
ca. 17,59 m²
Vorraum
ca. 4,67 m²
Wohnen
Schlafen
Kochen
ca. 18,32 m²
Abstellraum
ca. 2,06 m²
WC
ca. 2,02 m²
Bad
ca. 3,48 m²
Flur
ca. 2,02 m²
Küche
Essen / Kochen
ges. ca. 33,83 m²
Bad
ca. 3,65 m²
Küche
Balkon
ca.
11 m²
Wohn-/Schlafzimmer u.
Vorraum ges.
ca. 27,09 m²
Balkon-
Terrasse
ca. 30 m²

DG


Vorraum
ca. 19,61 m²
Arbeits- / Gästezimmer
ca. 16,51 m²
Ankleide
ca. 8,48 m²
Balkon
ca. 8 m²
Bad / WC
ca. 10.07 m²
Wohnzimmer
ca. 50,41 m²

KG



Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: MR2025H0402 - 5071 Wals – Salzburg

Az elso benyomás

Attraktives Wohn- und Geschäftshaus in frequentierter Lage – Wals / Himmelreich

Flächen:
Grundstück 1.013 m², Wohnnutzfläche inkl. Geschäftslokal von EG bis DG ca. 316 m², Kellerfläche ca. 108 m², Garage ca 24 m², 5-6 PKW-Stellflächen

Dieses großzügige Wohn- und Geschäftshaus bietet eine hervorragende Möglichkeit, Wohnen und Arbeiten harmonisch zu verbinden. Das Objekt befindet sich in einer stark frequentierten Lage in Wals, am westlichen Salzburger Stadtrand und erstreckt sich über mehrere Etagen, die mit einer Vielzahl von Möglichkeiten zur individuellen Nutzung einladen.

Im EG des Hauses steht ein Geschäftslokal mit angrenzendem Lagerraum zur Verfügung. Direkt an der Straße gelegen, bietet das Geschäftslokal eine ausgezeichnete Sichtbarkeit und Zugänglichkeit, unterstützt durch fünf davorliegende PKW-Stellplätze, die ausreichend Parkfläche für Kunden bieten. Zudem befindet sich eine praktische Garage angrenzend zu den Parkplätzen. Auch eine 2-Zimmer-Wohnung, die als Büro umgebaut werden kann, ist im EG situiert.
Im Obergeschoss finden Sie zwei helle Garconnieren mit Balkon, die bei Bedarf auch in Büroräume umgebaut werden können.

Die großzügige 154 m² 4-Zimmer-Maisonette-Wohneinheit liegt im OG und DG. In der praktischen DAN-Küche in Weiß wird das Kochen zum Vergnügen und der große Essbereich ist der ideale Treffpunkt für Familie und Freunde. Der angrenzende, überdachte Terrassenbalkon mit 30 m² sowie eine praktische Außenstiege, die in den großen Garten führt, wird Sie begeistern. Drei Schlafzimmer und ein geräumiges Bad sowie ein Ankleidezimmer befinden sich ebenfalls im DG. Ein Holzofen im OG sowie im DG-Wohnzimmer beheizen die Wohnräume. Das XL-Wohnzimmer mit Sichtdachstuhl bietet auf einer Bodenfläche von über 50 m² eine besonders heimelige Atmosphäre und behagliches Raumklima.
Zwischen 1981 und 1986 fand eine umfassende Sanierung statt. Dach, Fassade, Fenster und Balkone wurden erneuert, sowie der Um- und Ausbau der Maisonettewohnung und der beiden Garconnieren durchgeführt. Holz- und Kachelofen, die Infrarotheizkörper sowie die Küchen in den Garconnieren wurden erneuert.

Diese Immobilie bietet eine außergewöhnliche Gelegenheit für all jene, die nach einer

flexibel nutzbaren Immobilie in hervorragender Lage suchen. Zum Verkauf steht ein Haus, das mit seinem breiten Nutzungsspektrum sowohl für Investoren als auch für Eigennutzer interessant ist. Ob als Kombination aus Wohnen und Arbeiten oder als reine Gewerbeimmobilie, die Optionen sind vielfältig.

Gestalten Sie mit einigen Sanierungen Ihr Geschäftshaus oder Wohn-und-Geschäftshaus nach Ihren Erfordernissen.

VP azonosító: MR2025H0402 - 5071 Wals – Salzburg

Részletes felszereltség

3 Küchen in Weiß samt Elektrogeräten
3 Bäder
Cottoboden, Fliesen, Laminat, Parkett
Heizung. Holzofen, Kachelofen, Infrarot, Elektronachtspeicheröfen
Fußbodenheizung im OG in der Wohnküche
Solaranlage für Warmwasser
Betriebskosten dzt. ca. € 681 inkl. Heizung und Haushaltstrom,
Versicherung, Gemeindeabgaben (Grundsteuer, Wasser, Kanal, Abfallbeseitigung Restmüll und Biotonne)
€ 181 für die 154 m² Maisonette-Whg Heizung und Haushaltstrom dzt. 2 Personen
€ 96 Allgemeinstrom Vorhaus, Stiegenhaus, Keller
€ 105 Garconniere Süd-West-Seite dzt. 1 Person
€ 105 Garconniere Süd-Seite dzt. 1 Person
€ 50 Holz für Kachelofen und Ofenheizung Maiosnettewohnung (2 Pers.)
€ 92 Gebäudeversicherung
€ 52 Gemeindeabgaben
Geschäftslokal - Strom und Heizung dzt. ca. € 180
Betriebskosten sind Verbrauchsabhängig, die o.a. Beträge sind Angaben vom Eigentümer.
Umfassende Sanierung zwischen 1981-1986
Das Wohnhaus mit Geschäftslokal wurde zw. 1950 und 1953 gebaut.
Die Erstellung eines aktuellen Energieausweises wird durch die Verkäufer beauftragt.

VP azonosító: MR2025H0402 - 5071 Wals – Salzburg

Minden a helyszínrol

Wals-Siezenheim befindet sich im Bezirk Salzburg-Umgebung im Flachgau und ist das „größtes Dorf Österreichs“. Hier am westlichen, grünen Stadtrand von Salzburg betreiben noch zahlreiche Landwirte die Viehzucht und vor allem den Gemüseanbau. Wals wird auch der Gemüsegarten Salzburgs genannt.
Zahlreiche Landwirte bieten einen Abhofverkauf ihrer Produkte an. Im Ortszentrum befindet sich der beliebte Öko-Bio-Hof. Wals bietet alles für den täglichen Bedarf, eine große Bäckerei mit mehreren Filialen, mehrere Lebensmittelgeschäfte, Banken und Gastronomiebetriebe. Ärzte und Apotheken, Kindergärten und Volksschulen sowie Mittelschule.

Beste Infrastruktur wie, Autobahnanbindung, Flughafen „Amadeus “ und die Grenzlage zu Deutschland sowie das nur ca. 7 km entfernte Stadtzentrum, sprechen für diese ideale Wohnlage.
Der preiswerte "Wasi-Bus" bringt Sie zu den öffentlichen Buslinien, die weiter ins Stadtzentrum, Hauptbahnhof und zum Flughafen führen.

In den Ortsteilen von Wals befinden sich zahlreiche Grün- und Waldbereiche, Bauernhöfe, Landhäuser, Villen und kleinere Wohnsiedlungen. Weiters finden Sie in Wals Unternehmen und Gewerbebetriebe und das Red Bull Fußballstadion in Wals-Klessheim.

Zahlreiche Vereine freuen sich über neue Mitglieder. Wie z.B. Volkskulturvereine, Historische Landwehrschützen und Schnalzergruppen. Musikfreunde finden hier die Walser Musikkapelle und verschieden Chöre. Kulturzentrum ist "Die Bachschmiede", die in einer renovierten Schmiede als Kulturzentrum und Museum geführt wird.
Förderung im Sport für Jungendliche und Junggebliebene z.B. Ringen, Fußball, Karate, Tennis, Stocksport, Federball, Golf, Radclub, Turnverein udgl.

Kultur und Sehenswürdigkeiten:
Katholische Pfarrkirche Wals hl. Georg, Katholische Pfarrkirche Siezenheim Mariä Geburt, Kath. Filialkirche zum heiligen Jakobus in Gois, Kapelle zur Heiligsten Dreifaltigkeit in Viehhausen, Denkmal zur Schlacht am Walserfeld bei Gois.
Eine Besonderheit ist das Schloss Klessheim, mit Golfplatz und Casinobetrieb.
Der sagenumwobene Birnbaum auf dem Walserfeld und der Untersberg sind im Wappen der Gemeinde Wals-Siezenheim abgebildet.

Busanbindungen: Buslinie 2, 10, 27 und 181 - auf kurzem Weg zu Fuß erreichbar
Gemeinde-Wasi-Bus zum günstigen Tarif

- Kindergarten 750 Meter entfernt (ca. 7 Min. Fußweg)
- ein weiterer Kindergarten in 1,8 km (ca. 12 Min. zu Fuß) ca. 5 Minuten mit dem Auto.
- Stadtzentrum Salzburg liegt ca. 5Kilometer
- Flughafen Salzburg liegt ca. 1 Kilometer
- München ist mit dem Auto in ca. 1 Stunde 30 Minuten erreichbar
- Wien ist in ca. 3 Stunden mit dem Auto erreichbar

VP azonosító: MR2025H0402 - 5071 Wals – Salzburg

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Katrin Kössler

Nonntaler Hauptstraße 59, A-5020 Salzburg
Tel.: +43 662 - 26 59 75
E-Mail: salzburg@von-poll.com

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com