

Wals / Siezenheim – Salzburg

# Gartenglück im 2 Generationenhaus - Wals, Siezenheim

Objektnummer: MR2023H0702



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**KAUFPREIS: 730.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 152 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 505 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: MR2023H0702 - 5071 Wals / Siezenheim – Salzburg

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Ansprechpartner

Objektnummer: MR2023H0702 - 5071 Wals / Siezenheim – Salzburg

## Auf einen Blick

Objektnummer	MR2023H0702	Kaufpreis	730.000 EUR
Wohnfläche	ca. 152 m <sup>2</sup>	Haus	Landhaus
Zimmer	6	Provision	3 % vom Kaufpreis zuzüglich 20 % Ust.
Schlafzimmer	4	Bauweise	Massiv
Badezimmer	2	Nutzfläche	ca. 58 m <sup>2</sup>
Stellplatz	1 x Carport, 1 x Freiplatz	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Balkon

Objektnummer: MR2023H0702 - 5071 Wals / Siezenheim – Salzburg

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Befuerung	Gas

Objektnummer: MR2023H0702 - 5071 Wals / Siezenheim – Salzburg

## Die Immobilie



Objektnummer: MR2023H0702 - 5071 Wals / Siezenheim – Salzburg

## Die Immobilie



Objektnummer: MR2023H0702 - 5071 Wals / Siezenheim – Salzburg

## Die Immobilie



Objektnummer: MR2023H0702 - 5071 Wals / Siezenheim – Salzburg

## Die Immobilie





Objektnummer: MR2023H0702 - 5071 Wals / Siezenheim – Salzburg

## Die Immobilie



Objektnummer: MR2023H0702 - 5071 Wals / Siezenheim – Salzburg

## Die Immobilie



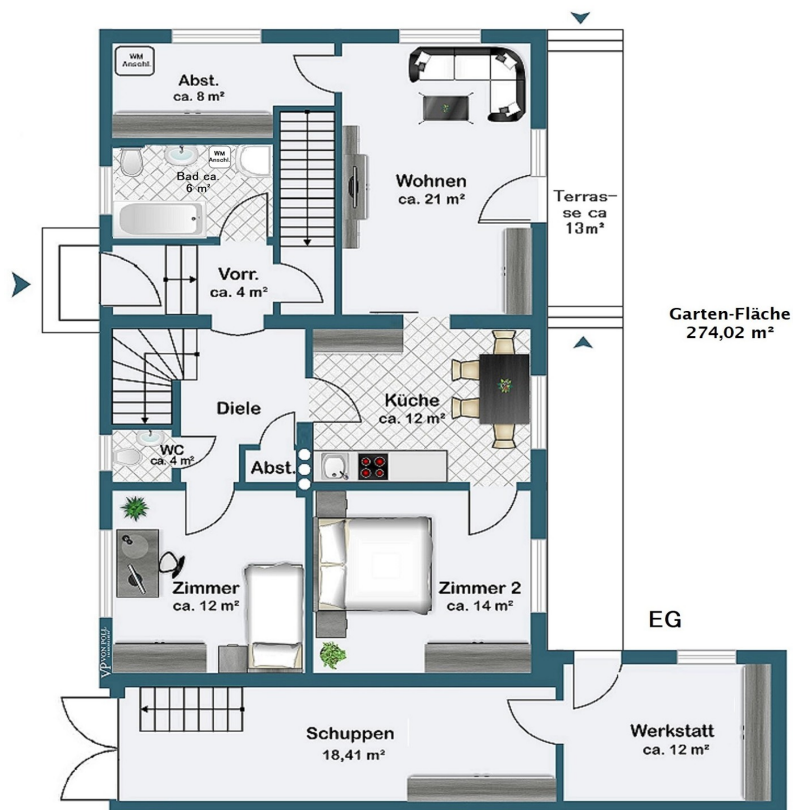
Objektnummer: MR2023H0702 - 5071 Wals / Siezenheim – Salzburg

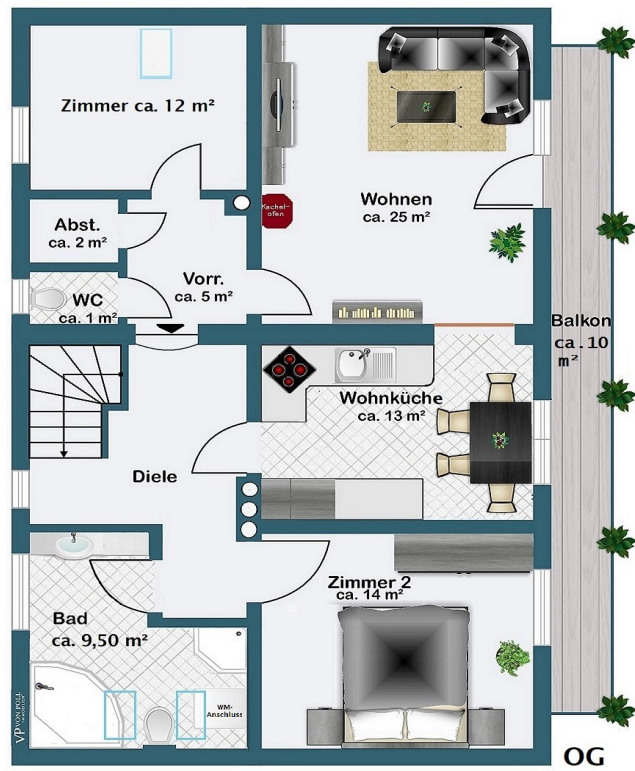
## Die Immobilie

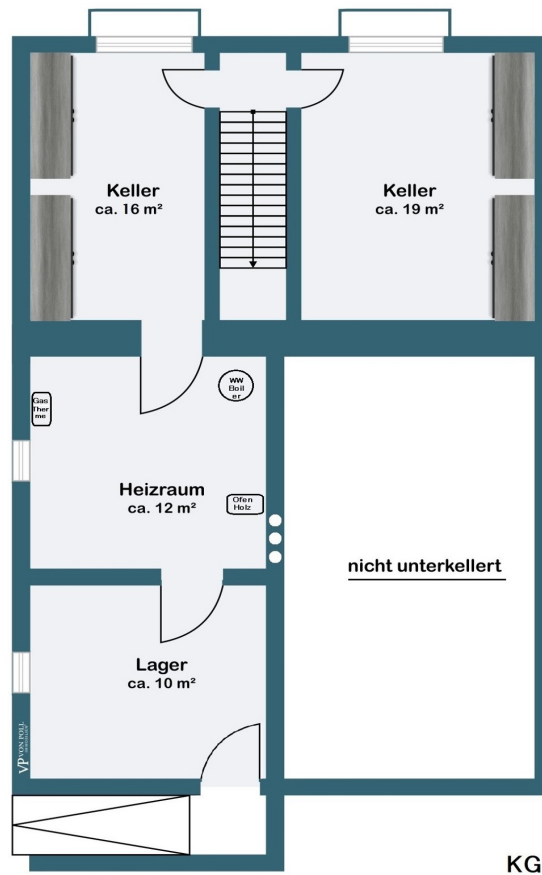


Objektnummer: MR2023H0702 - 5071 Wals / Siezenheim – Salzburg

## Grundrisse







Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: MR2023H0702 - 5071 Wals / Siezenheim – Salzburg

## Ein erster Eindruck

In sonniger Ruhelage am westlichen Stadtrand von Salzburg, liegt die Gemeinde Wals-Siezenheim. Hier im Ortszentrum von Siezenheim befindet sich das geräumige 1 – 2-Familienhaus. Das ursprüngliche Haus wurde ca. 1956 errichtet und 1990 mit einem Gebäudeanbau erweitert sowie modernisiert. Entstanden sind zwei Wohneinheiten die mit Parifizierung vom 30.6.2004 in zwei Wohneinheiten aufgeteilt wurden. Zudem verfügt die Liegenschaft über Kellerräume, eine angebaute Wertstatt/Schuppen samt Montagegrube mit Zugang in den Hauskeller, eine Gartenhütte, ein Carport und einen PKW-Stellplatz im Freien. Ein eigener Brunnen kann für Gartenbewässerung und für Wasserversorgung im Haus verwendet werden. Grundstücksfläche: 505 m<sup>2</sup>, Wohnfläche EG und OG gesamt 152,05 m<sup>2</sup>, Kellerfläche 57,32 m<sup>2</sup> sowie allgemeiner Lagerraum, Schuppen mit Montagegrube, Zufahrt und Zugangswege, aufgeteilt wie folgt : EG 3 Zimmer-Wohnung Top 1: Wohnküche, Wohnzimmer, 2 Schlafräume, Bad, Gästetoilette, 1 Abstellraum, Kellerraum, Pkw-Stellplatz im Freien, großer Garten OG 3 Zimmer-Wohnung Top 2: Wohnküche, Wohnzimmer, Balkon, 2 Schlafräume, Bad, Gästetoilette, 1 Abstellraum, Kellerraum, großer Carportstellplatz Weiters Allgemeinräume im Keller, allgemeines Stiegenhaus, Zugänge und Zufahrt Vom Eingang ist der Vorraum und weiter die Diele mit dem Stiegenhaus zugänglich. Die Wohnung im Erdgeschoß ist mit einer gemütlichen Wohnküche ausgestattet und führt weiter ins einladende Wohnzimmer, mit Zugang auf die Süd-West-Terrasse. Der feine Garten lädt zum Spiel, Garteln und Entspannen ein und verfügt über eine praktische Hütte für Gartengeräte. Angrenzend zum Wohnzimmer liegt ein geräumiger Abstellraum mit Anschluss für Wäschetrockner. Das durchdachte Raumprogramm bietet weiters zwei gemütliche Schlafzimmer, für entspannte Nachtruhe und ein taghelles Bad, das mit Wanne, Eckdusche, Waschmaschinenanschluss, Fenster und Toilette ausgestattet ist. Weiters ist ein kleiner Abstellraum und eine Gästetoilette im Erdgeschoß situiert. Im Obergeschoss befindet sich eine weitere einladende Küche mit Essplatz und das geräumige Wohnzimmer mit Kachelofen, der für zusätzliche Wärme an kalten Tagen sorgt. Der große Süd-West-Balkon ist vom Wohnzimmer begehbar und lädt zum Entspannen und gemütlichen Verweilen ein. Zwei , kuschelige Zimmer dienen als Schlaf- und Kinderzimmer oder sind anders vielfältig nutzbar. Das geräumige, helle Bad mit Eckbadewanne, Eckdusche, Waschtischverbau und Waschmaschinenanschluss ist zudem mit WC, zwei Dachfenstern und einem weiteren Fenster ausgestattet. Der Abstellraum und die Gästetoilette vervollständigen das umfangreiche Raumprogramm. Vom Vorraum im Erdgeschoß ist der Keller zugänglich. Hier ist ein Hobbyraum (Top 2 OG) und ein Lagerraum (Top 1 EG) sowie der Heiztechnikraum mit der Gastherme (Zentralheizung), Warmwasserboiler und ein Ofen für feste Brennstoffe situiert; von hier führt eine weitere Türe in einen

Lagerraum, der mit dem Zugang zur Montagegrube ausgestattet ist. Eine perfekte Liegenschaft für die Großfamilie oder 2 Wohneinheiten, die durch einige Modernisierungen zum besonderen Schmuckstück werden kann. Übernahme ist sofort möglich.



Objektnummer: MR2023H0702 - 5071 Wals / Siezenheim – Salzburg

## Ausstattung und Details

- Parkettböden, Fliesen, teils Teppichboden
  - EG Bad: weiß/hellgraue Fliesen im Bad, ausgestattet:
    - mit Eckdusche, Wanne, Waschbecken, Fenster WC u. Waschmaschinenanschluss
  - separate Gästetoilette mit creme-rosefärbigen Fliesen
  - OG Bad: weiß- und mintfärbige Fliesen, ausgestattet:
    - mit Eckdusche, Eckwanne, Waschtischverbau, WC, Fenster, und WM-Anschluss
  - weiße Fliesen im Gäste-WC
  - Kunststofffenster im Anbau mit Isolierverglasung, teils Holzfenster im uspr. Gebäudeteil
  - jeweils eine Küche im EG und OG
  - Kaminofen mit Sichtfenster, Sims und Steinverkleidung aus Marmor im OG-Wohnzimmer
  - zusätzlich eine Gäste-Toilette je Etage
  - Terrasse nach Süd-Westen ausgerichtet
  - Balkon nach Süd-Westen ausgerichtet
  - Hobbyraum, Kellerraum
  - Lagerraum mit Zugang zur Montagegrube der Werkstatt/Gebäudeanbau
  - Heiztechnikraum
  - eine Gaszentralheizung und Ofen für mögliche Beheizung mit festen Brennstoffen
  - zwei separate Elektrokreise
  - ein Carport und ein Stellplatz vor dem Haus
  - feiner Süd-West Garten mit Geräteschuppen
- monatliche Betriebskosten, gesamt (3 Personenhaushalt) dzt. gesamt ca. € 260,-  
inkl. € 200,- Gasheizung sowie  
inkl. € 60,- Gemeindeabgaben wie: Grundsteuer, Wasser, Kanal, Abfallentsorgung  
Energieausweis: HWB 160 kWh/m<sup>2</sup>a, fGEE 1,70

Objektnummer: MR2023H0702 - 5071 Wals / Siezenheim – Salzburg

## Alles zum Standort

Wals-Siezenheim befindet sich im Bezirk Salzburg-Umgebung im Flachgau und ist das „größte 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-Siezenheim 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 mit Autobahnbindung, Flughafen „Amadeus“ und die Grenzlage zu Deutschland sowie das nur ca. 5 km entfernte Stadtzentrum, sprechen für eine ideale Wohnlage. Der preiswerte "Wasi-Bus" bringt Sie zu den öffentlichen Buslinien, die weiter ins Stadtzentrum und zum Flughafen fahren. Postbus und Albusverbindungen führen ins Stadtzentrum und zum Europark, mit angrenzendem S-Bahnzugang. In den Ortsteilen von Wals-Siezenheim befinden sich zudem zahlreiche Grün- und Waldbereiche, drei Seen, Bauernhöfe, Landhäuser, Villen und kleinere Wohnsiedlungen. Viele Vereine freuen sich über neue Mitglieder. Wie z.B. Volkskulturvereine, Historische Landwehrschützen und Schnalzergruppen. Musikfreunde finden hier die Walser Musikkapelle und verschieden Chöre. Die Jugend hat mehrere Möglichkeiten der Förderung im Sport, wie z.B. Ringen, Fußball, Karate, Stocksport udgl. Das Kulturzentrum ist "Die Bachschmiede", welches in einer renovierten Schmiede als Museum geführt wird. Von dieser Lage in Siezenheim fahren Sie ins Altstadtzentrum mit dem Auto ca. 10 Minuten. In ca. 5 Auto-Minuten zur Autobahn. Zum Salzburger Mozart-Flughafen fahren Sie ca. 8 Minuten. Nach München fahren sie per Auto ca.1,5 Stunden und nach Wien etwa 3 Stunden. Im näheren Umfeld zu dieser Liegenschaft: Landgasthöfe Abhofverkauf bei Landwirten Bäckerei Soccerpark Siezenheim Katholische Pfarrkirche Siezenheim Schloss Klessheim, mit Golfplatz und Casinobetrieb

Objektnummer: MR2023H0702 - 5071 Wals / Siezenheim – Salzburg

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Katrin Kössler

---

Nonntaler Hauptstraße 59 Salzburg

E-Mail: [salzburg@von-poll.com](mailto:salzburg@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)