



**Oesterreich.Immobilien**  
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 213229

erstellt am : 28.03.2026

Objekttyp: 11

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 695000€

Straße:

5071 Wals

Salzburg Österreich

### Kontaktinformationen:

Melanie Eder

Tel: +43 664 18 345 48

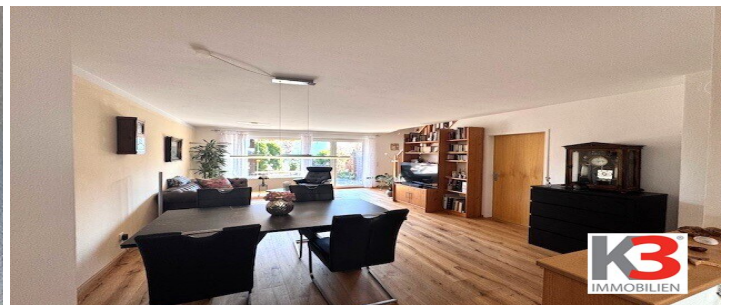
m.eder@k3-immo.at

Wohnfläche: 97m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 94.84m<sup>2</sup>

Grundfläche: 172m<sup>2</sup>

### **K3 - Vollunterkellerte, schöne Doppelhaushälfte in TOP ZUSTAND! Garage inklusive! - Wohnen im begehrten, lebenswerten WALS!**



Diese äußerst gepflegte Doppelhaushälfte befindet sich am Salzburger Stadtrand in der lebenswerten Gemeinde Wals.

Vom Keller bis zum Dachgeschoss ist bei dieser Liegenschaft alles in einem Top-Zustand!

## SO LEBEN SIE HIER:

### ERDGESCHOSS:

Eingang - Der verflieste Eingangsbereich bietet Platz für eine Hängegarderobe, einen Schuhschrank, einen Kleiderschrank, eine Hutablage sowie für eine Sitzgelegenheit zum Schuhe anziehen.

Gäste-WC mit Fenster - Dieses separate WC inklusive Waschbecken befindet sich gleich im Eingangsbereich.

Koch-/Ess-/Wohnbereich - Durch die große Fenster- und Terrassentürenfront wird der schöne Raum herrlich mit viel Tageslicht durchflutet. Im gesamten Bereich wurde ein hochwertiger Holzboden in Eiche verlegt. Die ca. 6 m<sup>2</sup> große, offene Küche mit Fenster wurde in einer großen Nische des Raumes zum angrenzenden Essbereich platziert. So wurde geschickt, trotz optischer Trennung, eine schöne Verbindung zwischen diesen beiden Bereichen geschaffen. Das gemütliche Wohnzimmer mit Fernsehwand befindet sich zwischen Essplatz und Fensterfront. Von hier aus führt eine Holztreppe in die nächsten Etagen des Hauses.

Garten - Dieser etwa 80 m<sup>2</sup> große, liebevoll gestaltete Außenbereich lädt ein zum Grillen, Spielen, Entspannen, Garteln oder einfach zum Verweilen. Ein lauschiges Plätzchen ist die wind- und wettergeschützte Terrasse. Hier sorgt eine Markise für angenehmen Schatten an heißen Tagen.

### OBERGESCHOSS:

Flur - Durch eine Balkontüre und ein Fenster dringt viel Tageslicht in diesen Bereich. Alle Räumlichkeiten im Obergeschoss sowie die Loggia sind vom Flur aus begehbar.

Raum ca. 13 m<sup>2</sup> - Derzeit als Gästezimmer genutzt, bietet dieser schöne Raum mit Fenster ausreichend Platz für einen großen Wandschrank, für ein großes Doppelbett sowie für Nachttische.

Zimmer ca. 10 m<sup>2</sup> - Dieses helle Zimmer verfügt ebenso wie der Flur über einen direkten Zugang auf die ca. 5 m<sup>2</sup> große Loggia. Von hier aus bietet sich ein herrlicher Grün- und Bergblick sowie ein

schöner Blick auf die Kirche von Wals.

Badezimmer mit Fenster - Zur Ausstattung zählen ein Waschtisch mit Unterschrank, ein Wandspiegel, eine Badewanne mit Hand- und Regendusche sowie ein Handtuchhalter. Des Weiteren findet sich in diesem Raum auch noch Platz für einen einen Badezimmerschrank und einen Hocker.

Separates WC - Auch dieses WC im Obergeschoss verfügt über ein Fenster.

#### DACHGESCHOSS:

Ein ca. 10 m<sup>2</sup> großes Zimmer mit Balkontüre bietet Zugang auf die Loggia in diesem Geschoss.

Ein ca. 26 m<sup>2</sup> großer Raum.

#### KELLER:

Im ca. 60 m<sup>2</sup> großen, beheizten und praktisch eingeteilten Keller befinden sich folgende Bereiche:

Abstellraum unter der Treppe

Wasch- und Trockenraum

Werkstatt

Kellerstüberl

Bereich mit Waschtisch inklusive Unter- und Oberschrank sowie einer Dusche

Raum für Heiztechnik

Eigener Ausgang über die Außen-Kellertreppe

PARKEN:

1 Garage inklusive Stauraum für Fahrräder und Gartengeräte

1 Außenstellplatz

WEITERE INFO:

Außenbeschattung ist an allen Fenstern und Balkontüren vorhanden!

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

Arzt &lt;2.000m Apotheke &lt;1.500m Klinik &lt;5.000m Krankenhaus

&lt;5.000m Kinder &lt; Schulen Schule &lt;1.000m Kindergarten

&lt;500m Universität &lt;6.000m Höhere Schule &lt;6.000m Nahversorgung Supermarkt

&lt;1.000m Bäckerei &lt;1.000m Einkaufszentrum &lt;4.000m Sonstige Bank

&lt;1.000m Geldautomat &lt;1.000m Polizei &lt;1.500m Post

&lt;1.500m Verkehr Bus &lt;500m Bahnhof &lt;1.000m Autobahnanschluss

&lt;2.000m Flughafen &lt;3.500m Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Eckdaten

Grundfläche: 172m<sup>2</sup>

Wohnfläche: 97m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 94.84m<sup>2</sup>

Zimmer: 5

Bäder: 1

Nutzungsart: Haus

Heizungsart: Zentral

Befuerung: Gas,

hwbwert: 88m<sup>2</sup>

hwbklasse: Cm<sup>2</sup>

fgeewert: 1.47m<sup>2</sup>

fgeeklasse: Cm<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 695000€

## Kontaktinformationen

Vorname: Melanie

Nachname: Eder

Tel.: +43 664 18 345 48

E-Mail: m.eder@k3-immo.at