

# NEUER PREIS: TRAUMHAFTES ANWESEN MIT POOL UND GARAGE



**Objektnummer: 6738/90**

**Eine Immobilie von D&H GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	5071 Wals-Siezenheim
<b>Baujahr:</b>	1975
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	156,92 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	3
<b>Keller:</b>	78,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 96,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,31
<b>Kaufpreis:</b>	1.485.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	254,00 €
<b>Heizkosten:</b>	112,50 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Andreas Dietmann-Jucknischke**

D&H GmbH Immobilien









DH



DH



DH



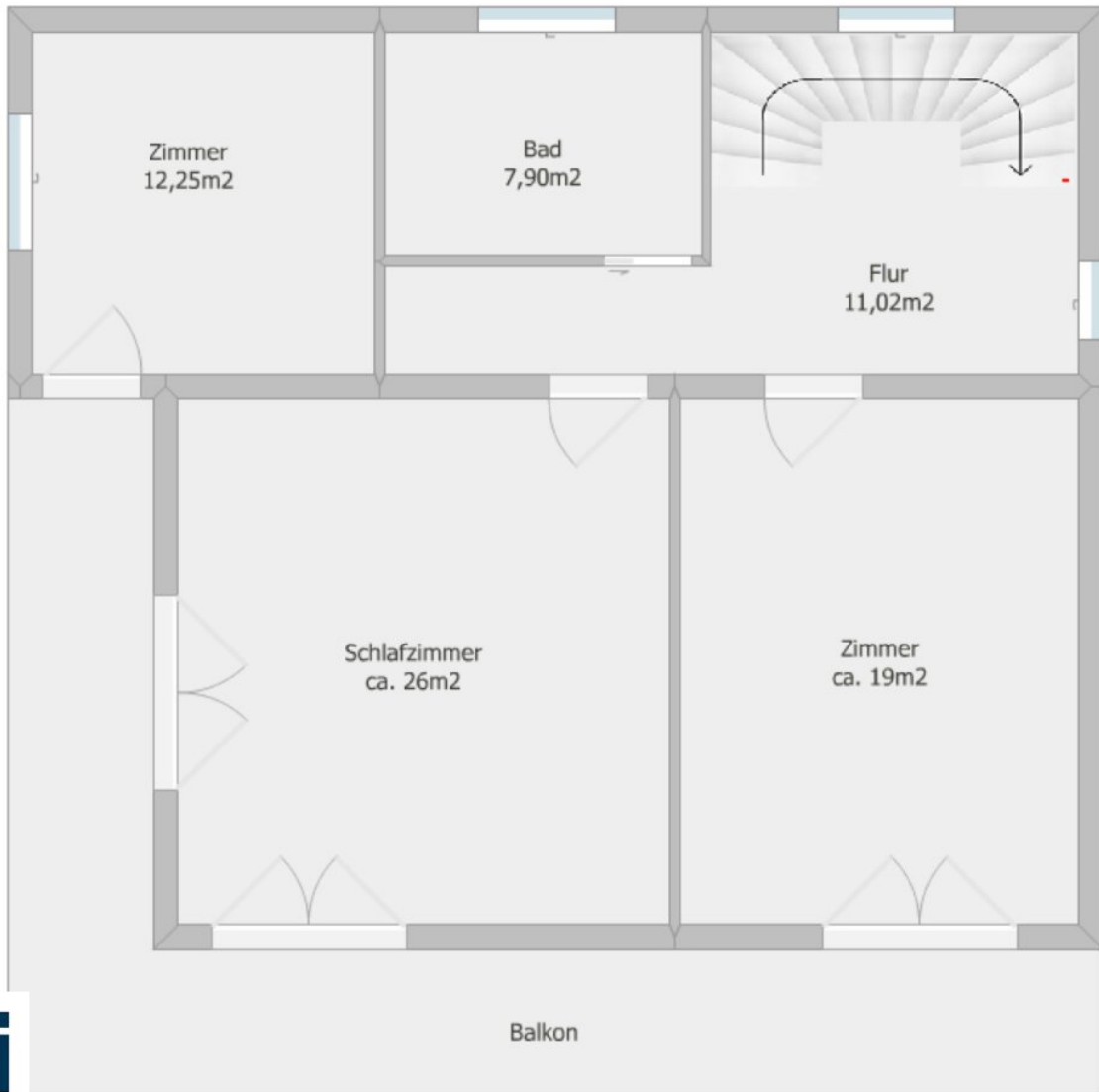
DH

# Erdgeschoss

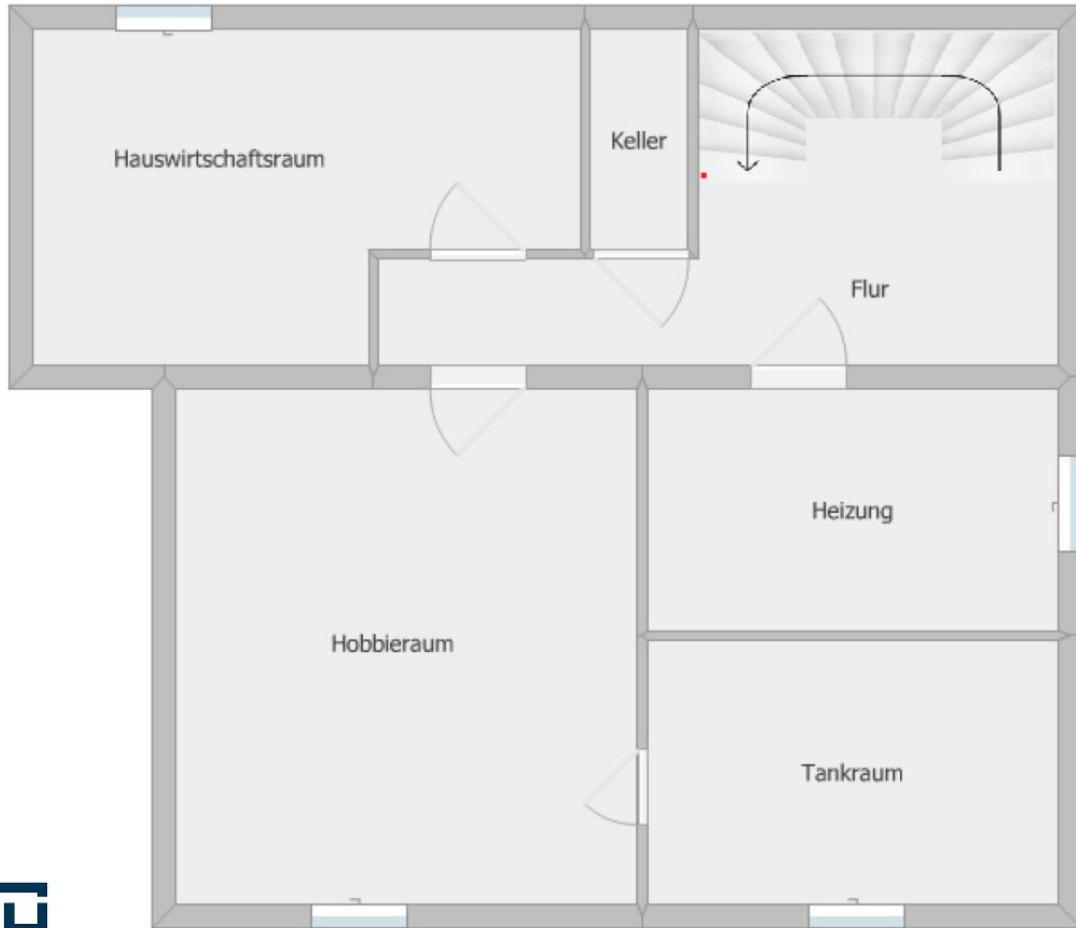




# Obergeschoss



# Kellergeschoss



## Objektbeschreibung

**Ein Einfamilienhaus das sich von anderen deutlich abhebt. Dieses Traumhaus besticht durch viele Annehmlichkeiten wie eine uneinsehbare liebevoll gepflegte Gartenoase, ein Pool zum entspannen, eine gemütliche Grillecke zum Beisammensein, eine sonnige Terrasse zum verweilen und viel Platz mit optimaler Aufteilung und hochwertigster Ausstattung.**

Das 5 Zimmer Einfamilienhaus befindet sich in einer ruhigen Sackgasse in Käferheim.

Die Saalach-Au und die Nähe zum Auschneidersee laden zu schönen Spaziergängen ein.

Beste Infrastruktur zu Einrichtungen des täglichen Bedarfs, wie Lebensmittelgeschäft, Kindergarten und Schule, auch die Busstation mit Anbindung in die Innenstadt ist in unmittelbarer Nähe.

Das 1975 errichtete Haus wurde kontinuierlich gepflegt, renoviert und instand gehalten.

Es bietet mit 5 Zimmern, einer Wohnfläche von circa 165 m<sup>2</sup>, plus Keller mit Hobbyraum, Abstellraum und Wasch bzw. Trockenraum ausreichend Platz.

Herzstück des Hauses ist die Küche mit hochwertigen Geräten.

Die hellen Bäder zeichnen sich durch Design und Komfort aus.

Das Anwesen mit ca. 760 m<sup>2</sup> besticht durch seine idyllische Gartenoase und dem perfekten Poolbereich, mit elektr. Pooldach, Wärmepumpe und Solardusche.

Des Weiteren gibt es eine Garage mit elektr. Tor, 2 PKW Stellplätze, und ein elektrischen Einfahrtstor.

### Details:

- Einfamilienhaus mit Garten und Pool
- Wals / Käferheim

- Top Infrastruktur, Buslinie 32,181
  
- 5 Zimmer
  
- ca.156 m2 Wohnfläche
  
- 762 m2 Grundfläche
  
- Keller
  
- Einbauküche mit Siemens Geräten
  
- Zentralheizung / Ölbrennwertkessel
  
- Böden: Parkett,Laminat, Marmor, Fliesen
  
- Garage mit elektr. Tor
  
- Elektrisches Einfahrtstor
  
- Balkon & Terrasse
  
- Pool mit elektr. Dach
  
- Gartenhaus
  
- laufende Instandhaltungen
  - Küche & Bad oben 2017

- Bad unten 2007
- Dach 2019
- Heizung Brennwertkessel 2014
- Vollwärmeschutz 2011
- Pool 2009
- Pooldach 2021

Alles in allem bietet dieses Anwesen eine perfekte Kombination aus Komfort, Luxus und Privatsphäre.

Gerne senden wir Ihnen das Exposé für nähere Informationen zu, oder sie überzeugen sich gleich selbst beim einem Besichtigungstermin.

Für Fragen und Terminwünsche stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.

***Irrtum und Änderungen vorbehalten!***

***Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber bzw. Kooperationspartner übermittelt wurden.***

***Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Zwischenverkauf bleibt vorbehalten.***

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <2.500m  
Apotheke <2.500m  
Klinik <6.000m  
Krankenhaus <6.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <2.000m  
Kindergarten <1.500m  
Universität <7.000m  
Höhere Schule <6.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <5.500m

### **Sonstige**

Bank <2.000m  
Geldautomat <2.000m  
Polizei <2.500m  
Post <2.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <2.000m  
Autobahnanschluss <2.500m  
Flughafen <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap