

Famose 4-Zi. Penthouse-Wohnung in Wals - sofort zu beziehen!



Großer Wohn-Essbereich

Objektnummer: 5594/1127

**Eine Immobilie von Viktoria-Haus Immobilien - und
Bauträgergesellschaft mbH**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	5071 Wals
Baujahr:	2013
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	80,80 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	2
Keller:	7,76 m ²
Heizwärmebedarf:	B 27,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,76
Kaufpreis:	495.000,00 €
Betriebskosten:	437,48 €
Infos zu Preis:	

Zuzüglich € 30.000,- Kaufpreis für Carport + PKW Freiplatz! Gesamt Kaufpreis daher € 525.000,-

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Viktoria Wohnbau Vertrieb

Viktoria Wohnbau GmbH
Walserstraße 8
5071 Wals-Siezenheim





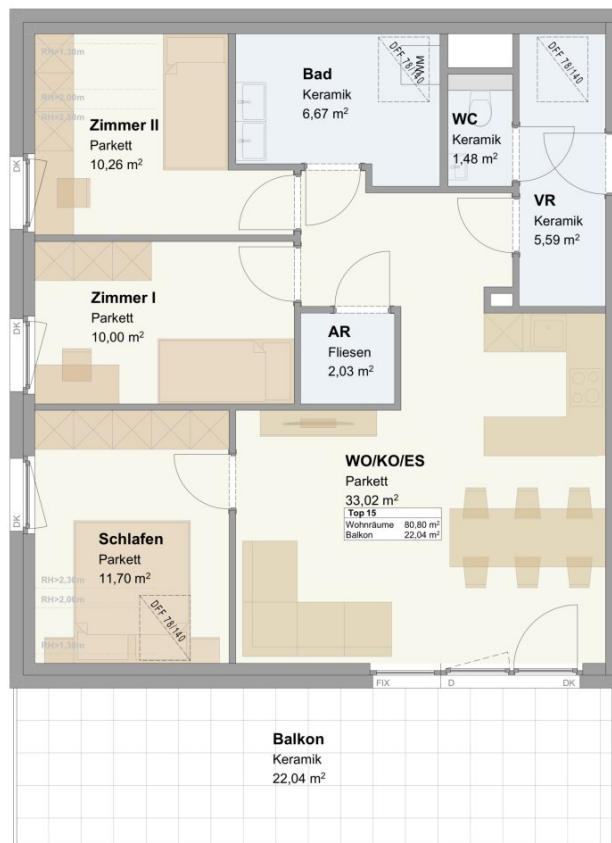












KV - PLAN

Grödigerweg Haus A Top 15

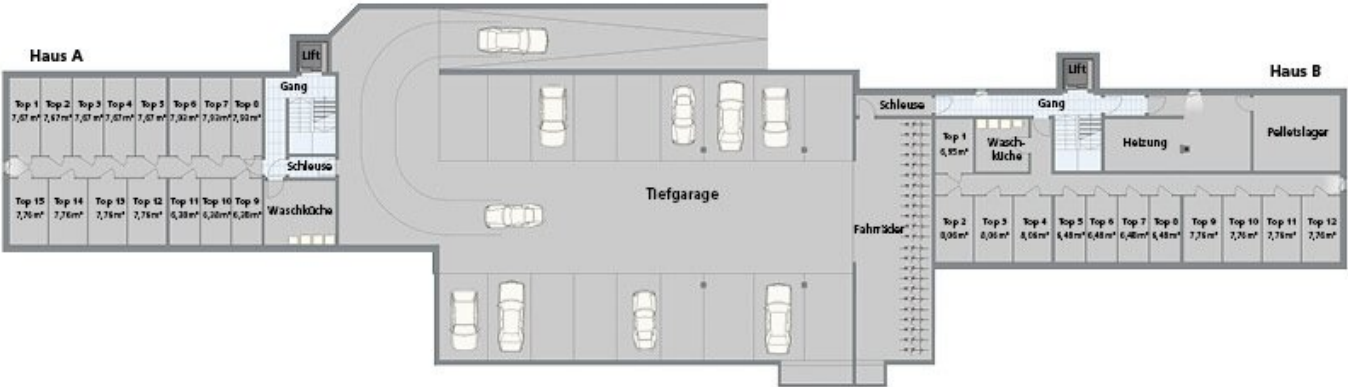
Maßstab	Datum	Plannummer
1:50	20.05.2025	01



Waisenstraße 8 A-5071 Wals-Siezenheim / Salzburg
Tel: +43 (0) 662 / 05 16 00-23 Fax: +43 (0) 662 / 05 16 00-19
vertrieb@viktorja-wohnbau.at www.viktorja-wohnbau.at

Die Informationen im Plan sind nur für den vorgesehenen Zweck gültig. Änderungen sind ohne schriftliche Zustimmung der Viktoria Wohnbau GmbH nicht zulässig.

Kellergeschoss / Tiefgarage



Symbolplan: Abweichungen möglich.





Objektbeschreibung

WILLKOMMEN IN DER „SONNENOASE“!

**4-Zimmer Dachgeschoß Wohnung in begehrter Ortslage von Wals-Gois/Viehhausen!
Faszinierender Ausblick inklusive – beeindruckende Sonnenuntergänge garantiert!**

Zum Verkauf angeboten wird diese charmante ca. 81 m² große 4-Zimmer Wohnung mit großzügiger Aussichtsterrasse eines architektonisch sehr anspruchsvollen und gepflegten Mehrparteienhauses nahe der Stadt Salzburg.

- Ca. 80,80 m² Wohnfläche
- Ca. 22,04 m² Dachterrasse
- Ca. 7,76 m² Kellerabteil
- Lift/ Aufzug und barrierefrei!
- Reizende Eckwohnung mit Ruhelage, tollem Ausblick und viel Privatsphäre
- Die Wohnung befindet sich in einem ihrem Alter entsprechend ordnungsgemäßen und gepflegten Zustand.
- Sie wird seit 2014 im Erstbesitz bewohnt, wurde regelmäßig gewartet und Instand gehalten!
- Ein eigener Carportstellplatz und ein Frestellplatz für 2 PKWs vorhanden
- Pflegeleichte Kunststofffenster mit 3-Scheiben Wärmeschutzverglasung
- Rollläden an allen Fenster- und Terrassentürelementen, außer bei den Dachflächenfenstern (manuell bedienbar mittels Zuggurten und beim Wohnzimmer Element elektrisch bedienbar)

- Insektenschutzgitter an allen Fenstern
- Holztüren samt Holzzargen
- Raumhöhen bis ca. 380 cm
- Hochwertiger Furnierboden geölt von Firma Kaindl in Holzart Eiche natur, Format Landhausdielen in allen Wohn- und Schlafräumen
- Keramikbeläge in Vorraum, Küche und Bad,...
- Fußbodenheizung in allen Räumen
- Einzelwohnraumregelung
- Pelletszentralheizung
- Photovoltaikanlage (seit Herbst 2024, ein neuer Energieausweis befindet sich derzeit in Arbeit)
- Badezimmer: Waschtisch samt Unterbau (ohne Spiegelschrank)
- Dusche samt Duschkabine (Nurglas)
- Anschluss für eigene Waschmaschine samt Verbau
- Diverse Möbeleinbauschränke
- Toilette samt Waschtisch und Unterbau

- Wohnzimmer: Lichthell durchfluteter Wohnraum, TV Einbau Möbel, Direkt Ausgang zur ca. 22 m² Sonnenterrasse
- Einbauküche mit Elektrogeräten
- Ein Eltern- Schlafzimmer
- Zwei Kinderzimmer
- HWB 27, fGEE 0,76

BEZUGSFERTIG - KOFFERPACKEN UND EINZIEHEN!

Im Kaufpreis enthalten sind sämtliche fix verbauten Möbeleinbauten, Schränke und Kommoden, Küche samt Elektrogeräten, Jalousien, Insektenschutzgitter, Vorhangstangen/Schienen und Sanitärgegenstände. Der Kaufpreis für **Carport und ein KFZ Frestellplatz** beträgt zuzüglich zum Wohnungskaufpreis **€ 30.000,-**.

Die Wohnungsübergabe erfolgt in besenreinen Zustand, wie besichtigt, liegt und steht sowie geräumt von allen Fahrnissen.

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

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <4.000m

Krankenhaus <4.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.500m

Kindergarten <1.500m
Universität <5.000m
Höhere Schule <4.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <4.500m

Sonstige

Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Polizei <1.000m
Post <1.000m

Verkehr

Bus <500m
Bahnhof <3.000m
Autobahnanschluss <500m
Flughafen <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap