

## WALS - SCHWEIZERSIEDLUNG | Solide 3-Zimmer Wohnung mit Garage



**Objektnummer: 523/1194**  
**Eine Immobilie von Realwert**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	5071 Wals-Siezenheim
<b>Baujahr:</b>	1962
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	61,17 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 56,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>B</b> 0,96
<b>Gesamtmiete</b>	1.425,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.179,55 €
<b>Kaltmiete</b>	1.348,14 €
<b>Betriebskosten:</b>	168,59 €
<b>Heizkosten:</b>	60,00 €
<b>USt.:</b>	16,86 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

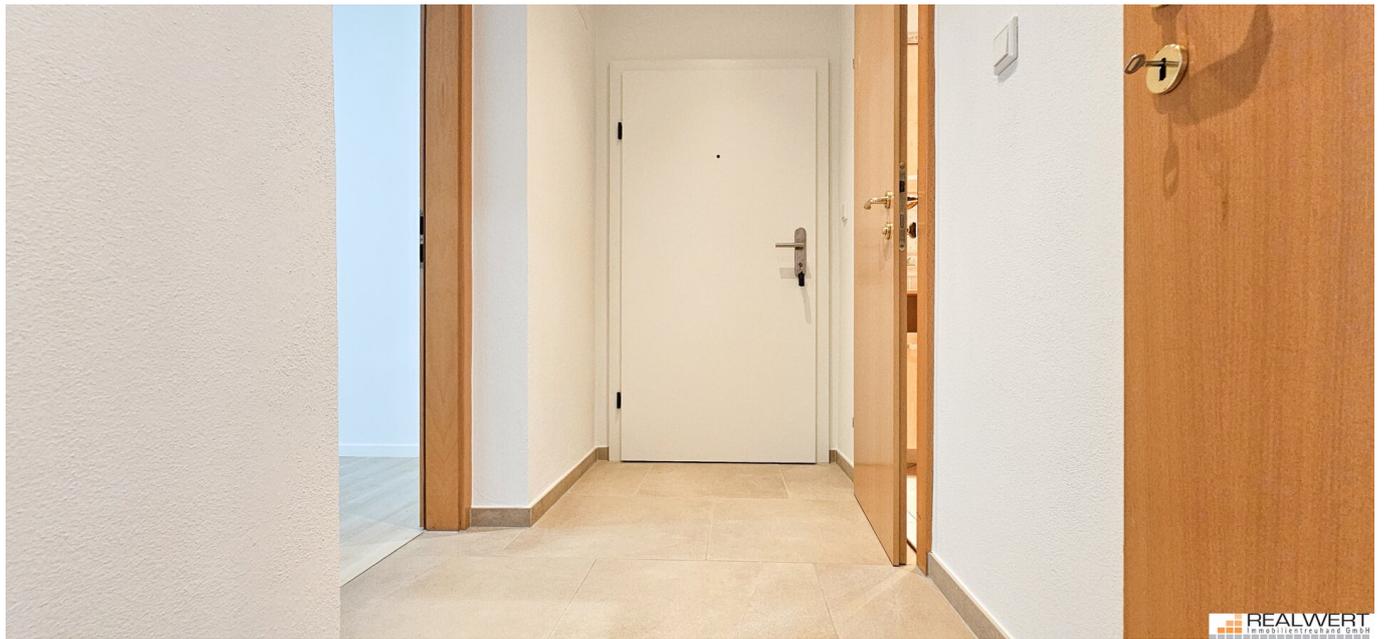
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

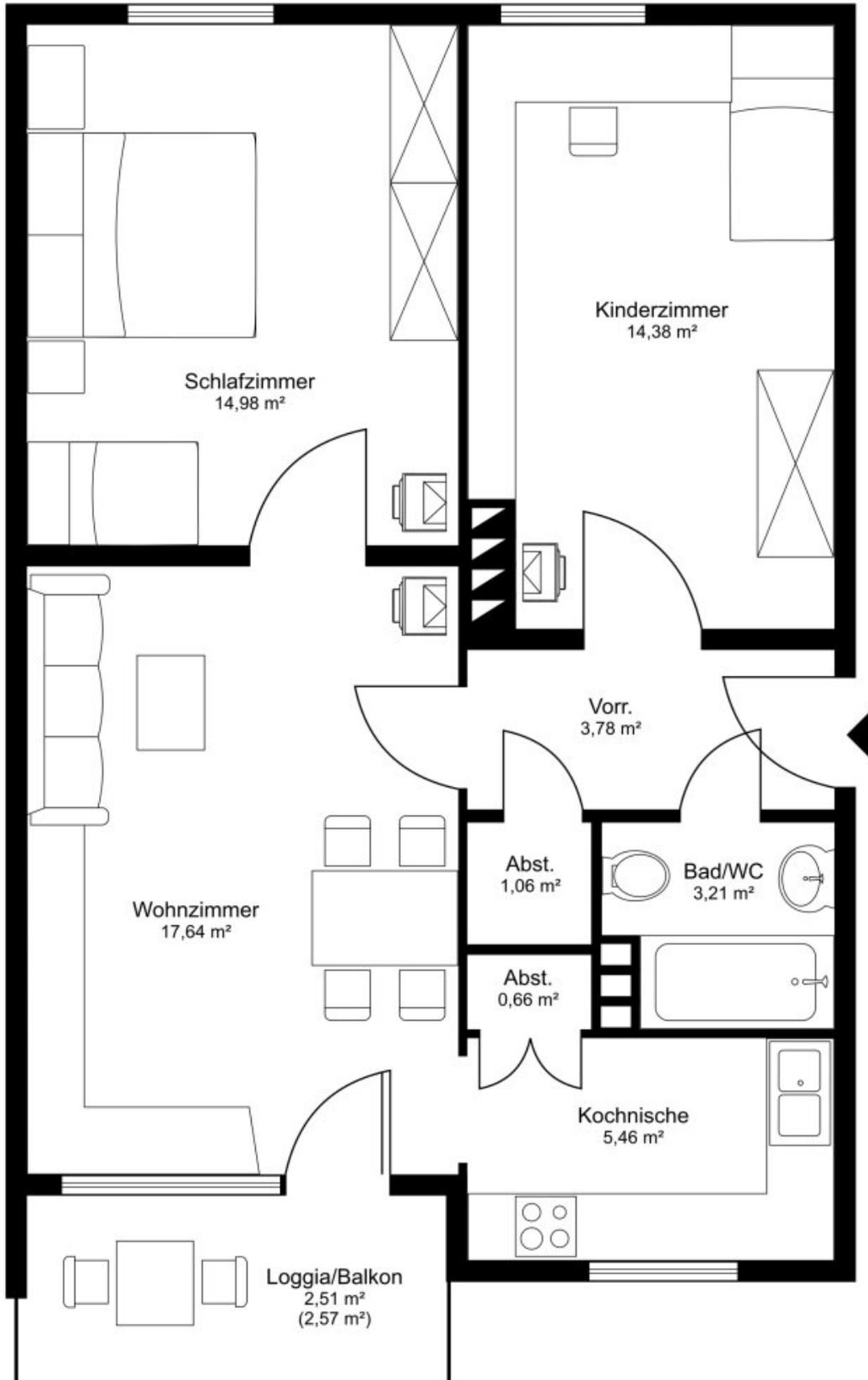


**Thomas Lainer**

Realwert- Immobilientreuhand GmbH







## Objektbeschreibung

### Besichtigungstermin vereinbaren

Sehr geehrte Interessentin, sehr geehrter Interessent!

Um einen Besichtigungstermin zur vereinbaren, füllen Sie bitte zuerst [hier](#) das Formular aus und teilen Sie uns bitte im Vorfeld folgende Punkte mit:

+ Wann ist Ihr gewünschter Einzugstermin?

+ Wie viele Personen möchten einziehen?

+ Was machen Sie beruflich?

Wir melden uns sodann verlässlich bei Ihnen zur Terminabstimmung. [Jetzt zur Terminvereinbarung:](#)

### Lage

Die Wohnung befindet sich in der Schweizersiedlung 17/11, 5071 Wals-Siezenheim (Nähe Laschensky). Ruhige Wohnlage mit südwestseitiger Ausrichtung und Blick ins Grüne. Das Salzburger Stadtzentrum (Mirabellplatz) liegt in ca. 6,5 km; der Autobahnanschluss Salzburg-West (A1) in ca. 3,5 km; der Flughafen Salzburg in ca. 3,0 km. Eine Bushaltestelle erreichen Sie in ca. 300 m.

### Wohnhaus – Allgemein

Baujahr 1962, massiver Baukörper in gepflegtem Gesamtzustand. Wohnungseigentum. Beheizung als Etagenheizung (Öl) über Heizkörper. Die Kosten für die Ölheizung werden nach Verbrauch abgerechnet. Das derzeitige Akonto beträgt monatlich EUR 60,00.

Satteldach. Doppel-/Mehrfachverglasung. Kellerabteil vorhanden.

Energiekennzahlen: **56,90 kWh/m<sup>2</sup>a (C)**; **fGEE 0,96 (B)**; gültig bis 13.10.2026.

### Wohnung

Wohnfläche ca. 61,00 m<sup>2</sup> im 1. Stock, teilweise zentral begehbar: Vorraum; Wohn-/Esszimmer mit westseitigem Balkon; separate Küche mit Einbaugeräten; zwei Zimmer (Schlaf-/Kinder-/Homeoffice); Bad mit Dusche und WC; Abstellraum; Kellerabteil. Ausstattung: Laminat-, Parkett- und Fliesenböden; Kunststofffenster; Kabel-/Sat-Anschluss; Grün- und Bergblick.

### **Parken**

Ein zugeordneter Garagenstellplatz (ca. 12,00 m<sup>2</sup>).

### **Mietkonditionen**

Hauptmietzins **EUR 1.239,00** Betriebskosten **EUR 185,45** Gesamtbelastung **EUR 1.424,45**

Befristeter Mietvertrag auf 3 Jahre; Bezug kurzfristig möglich. Provision: vom Abgeber getragen (Erstauftraggeberprinzip). Kautions: 3 Brutto-Monatsmieten

### **Fazit**

- 3-Zimmer-Grundriss auf 61,00 m<sup>2</sup>
- Westbalkon mit Grün- & Bergblick
- Garage in der Anlage
- ruhige Lage nahe Stadt & Autobahn

Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung. Sollten Sie Interesse an dieser Immobilie haben und einen Besichtigungstermin vereinbaren wollen, senden Sie uns bitte im Vorfeld folgende Informationen mit [DIESEM LINK](#):

a.) aktuelle Ausweiskopie

b.) aktuelle Einkommensnachweise der letzten 3 Monate

c.) eine kurze Information – wie viele Personen in die Immobilie einziehen werden – ab wann Sie das Objekt beziehen möchten

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <2.500m  
Klinik <3.500m  
Krankenhaus <4.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <2.500m  
Kindergarten <2.000m  
Universität <4.500m  
Höhere Schule <3.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.000m  
Bäckerei <2.000m  
Einkaufszentrum <5.000m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <4.500m  
Autobahnanschluss <1.500m  
Flughafen <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.