

Gepflegte Doppelhaushälfte mit Garten & Carport - Siezenheim



Objektnummer: 31598-11

Eine Immobilie von ART Immobilien eU

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	5071 Wals-Siezenheim
Baujahr:	2007
Wohnfläche:	125,00 m²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Kaufpreis:	830.000,00 €

Ihr Ansprechpartner



Ing. Christian Adam

ART Immobilien eU
Erzherzog Eugen Straße 14
5020 Salzburg

H +43 676 846629 207

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





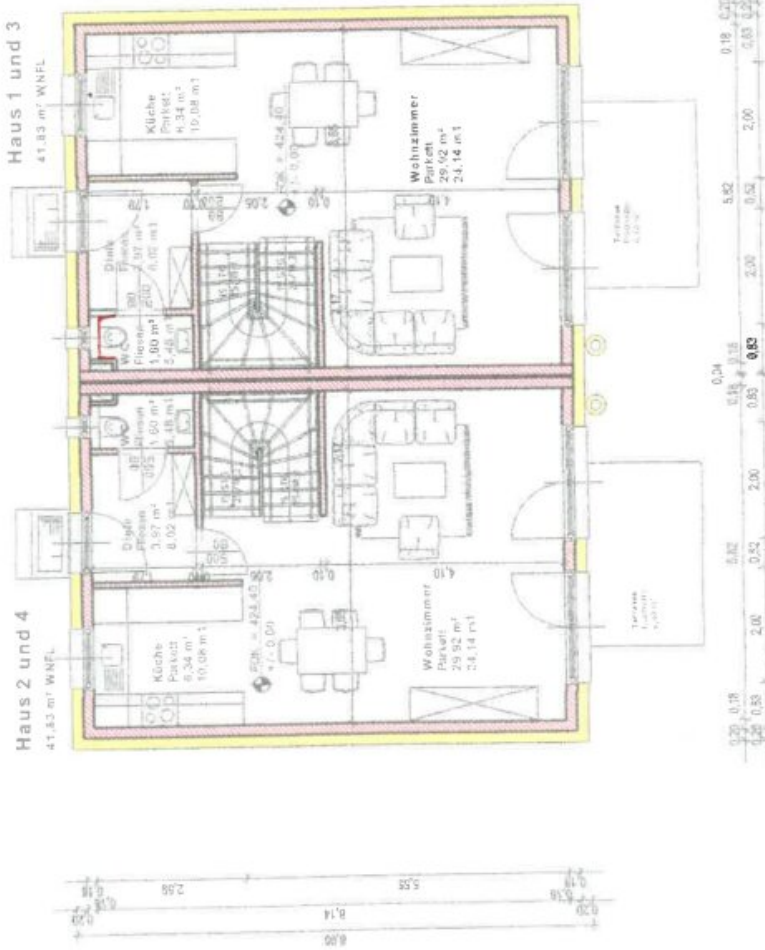




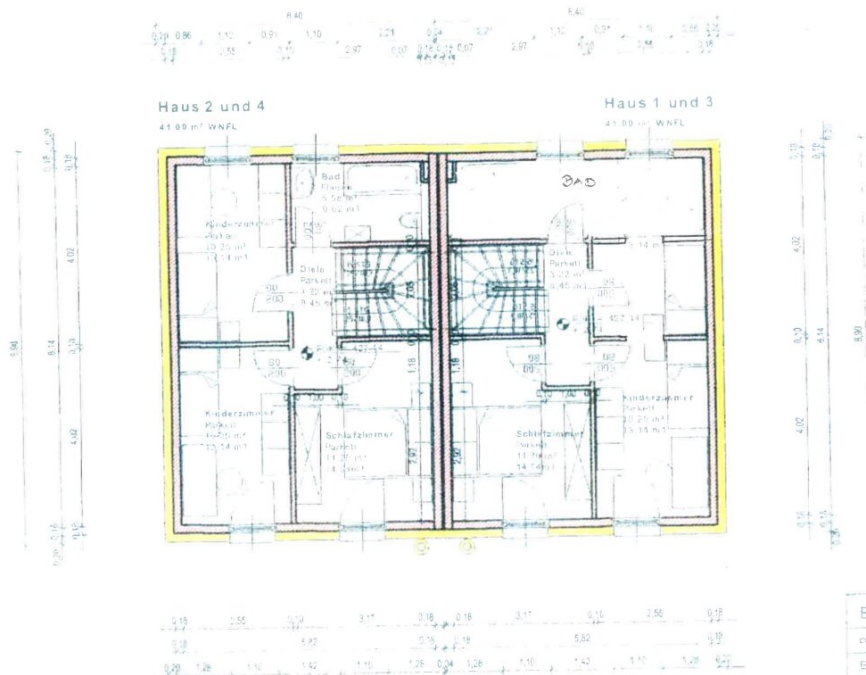


Haus 2 und 4
41.83 m² WNFL

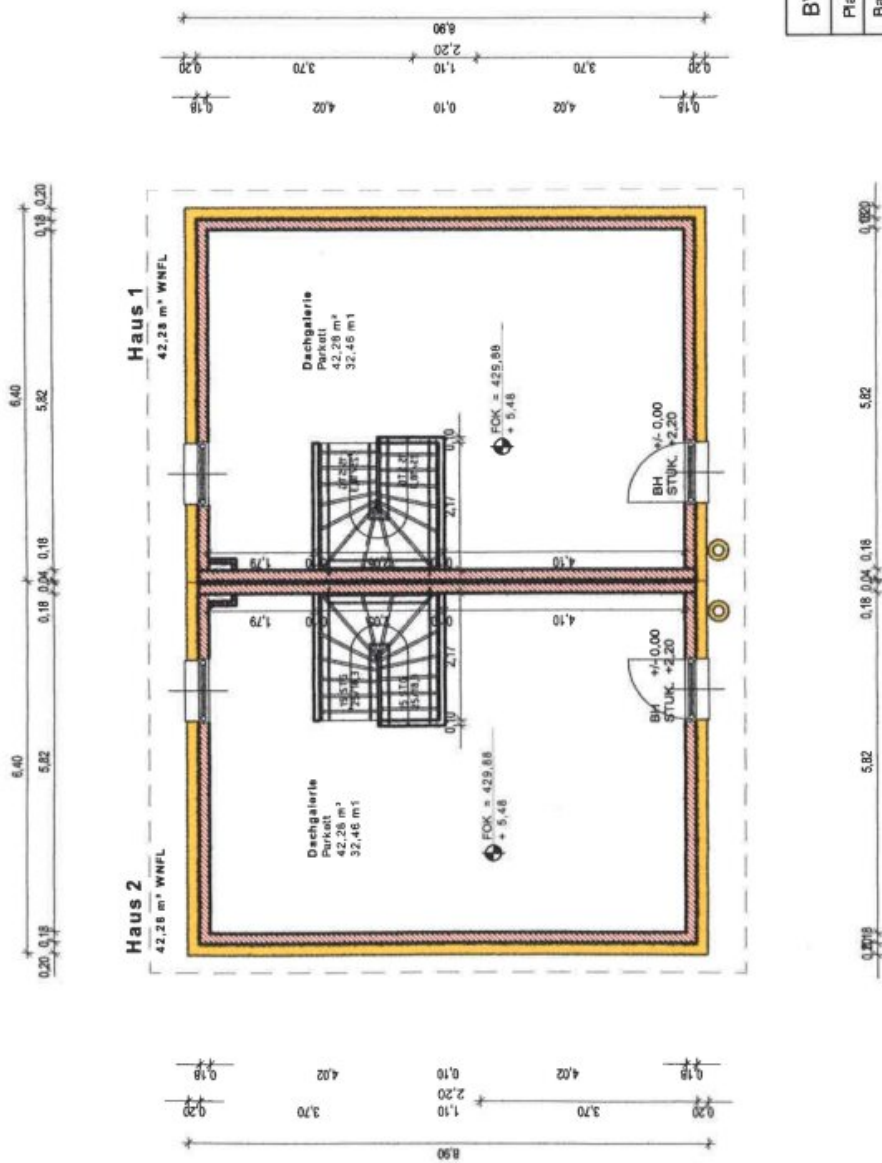
Haus 1 und 3
41.83 m² WNFL



BVH - Siezenheim Austräße			
Planart:	Einreichplan		
Bauell:	Erdschloss Haus 1 - 4		
Maßstab:	1 : 100	Datum:	17.10.2006
Planm:	E 100/3	Index:	
Planverfasser: Bauräger - Michael Lederer			
0344631 4-5251-2046 Tel. 03930433 302 0 www.michael-lederer.com			



BVH - Siezenheim Austraße			
Projekt	Erdgeschoss		
Bauherr	Obergeschoss Haus 1 - 4		
Maßstab	1:100	Datum	2014
Plan	B 101/4	Blatt	101/4
Planverfasser	Bauherr Michael Lederer		
	Bauherr		
	www.michael-lederer.de		



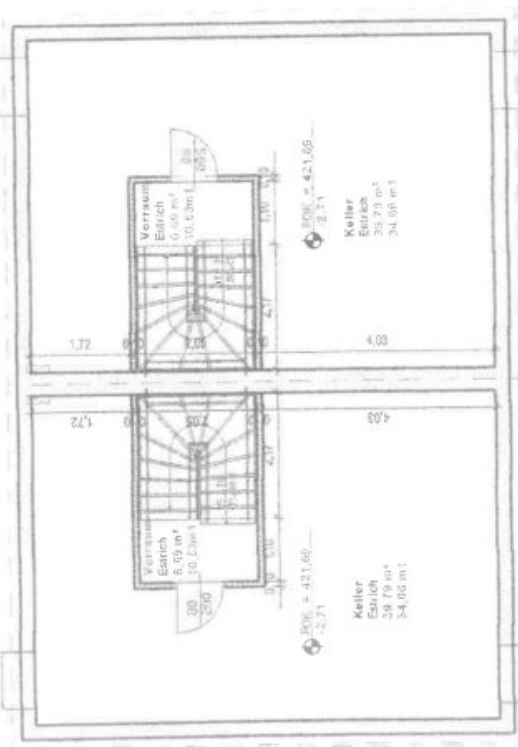
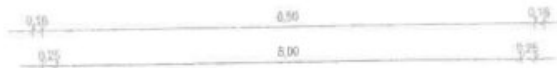
BVH - Siezenheim Austrasse			
Planart:	Polierplan		
Bauteil:	Dachgeschoss Haus 1 - 2		
Maßstab:	1 : 100	Datum:	17.11.2006
Planr.:	P 100/5	Index:	
Planverfasser: Bauräger - Michael Lederer			
Grasweg 1			
A - 5071 Wala			
Tel. 0650/833 382 0			
www.michael-lederer.com			



Haus 2 und 4
46.43 m² NPL



Haus 1 und 3
46.43 m² NPL



BVH - Siezenheim Austräße			
Planart:	Einreichplan		
Bauart:	Kellergeschoss Haus 1 - 4		
Maßstab:	1 : 100	Datum:	17.10.2004
Planr.	E-100/2	Index:	
Planverfasser: Bauräger - Michael Lederer			
Querschnitt			
4. 0071 0016			
Tel. 0690305 807 8			
www.michael-lederer.com			

Objektbeschreibung

Lage/Infrastruktur:

Wohnen in Wals-Siezenheim – Lebensqualität auf höchstem Niveau

Wals-Siezenheim zählt zu den begehrtesten Wohnlagen im Großraum Salzburg und verbindet auf ideale Weise ruhiges Wohnen im Grünen mit unmittelbarer Stadtnähe. Die Gemeinde besticht durch ihre hohe Lebensqualität, ihr gepflegtes Wohnumfeld und ihre hervorragende Infrastruktur.

Umgeben von Wiesen, Feldern und Naherholungsgebieten wie den Salzach- und Saalach-Auen genießen Bewohner hier ein naturnahes Lebensgefühl mit zahlreichen Freizeit- und Sportmöglichkeiten direkt vor der Haustür. Gleichzeitig ist das Zentrum der Stadt Salzburg in wenigen Minuten erreichbar – perfekt für Beruf, Kultur, Gastronomie und Shopping.

Wals-Siezenheim bietet eine exzellente Nahversorgung, Schulen, Kindergärten, medizinische Einrichtungen sowie ein breites Angebot an Einkaufsmöglichkeiten. Die Gemeinde gilt als besonders familienfreundlich, sicher und lebenswert, ergänzt durch ein aktives Vereinsleben und ein vielseitiges Freizeitangebot.

Auch wirtschaftlich überzeugt der Standort: Mit tausenden Arbeitsplätzen im Gemeindegebiet, der Nähe zu bedeutenden Unternehmen und einer optimalen Verkehrsanbindung an die A1 Westautobahn sowie den Flughafen Salzburg ist Wals-Siezenheim ideal für Pendler und Berufstätige.

Das Wohnumfeld ist geprägt von ruhigen Wohnstraßen, hochwertigen Immobilien und einem gepflegten Ortsbild, was die Gegend besonders attraktiv für anspruchsvolle Eigennutzer und Investoren macht.

Objektbeschreibung:

Gepflegte Doppelhaushälfte mit Garten & Carport

Diese gepflegte Doppelhaushälfte aus dem Jahr 2007 bietet auf ca. 125 m² Wohnfläche eine hochwertige Innenausstattung mit Parkettböden und angenehmem Wohnkomfort.

Das 263 m² große Grundstück verfügt über einen pflegeleichten Garten sowie einen gemauerten Zaun für Privatsphäre. Das Haus ist voll unterkellert und bietet zusätzlichen Stauraum.

2025 wurde ein modernes Carport für zwei PKWs gebaut. Bei dieser Gelegenheit wurde in die Dachkonstruktion versteckt eine Photovoltaikanlage mit 12 kwp, 21KW Speicher und eine

Wallbox mit 11 KW installiert.

EG:

Diele

Gäste WC

Offene Küche mit moderner Einbauküche

Wohn/Esszimmer mit Zugang zum Garten

Carport für 2 PKW mit PV Anlage

OG:

Tageslicht Badezimmer mit Wanne und Dusche

Begehbarer Schrank

Schlafzimmer

Kinderzimmer

DG:

Dachraum

Keller:

Kellerraum

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <2.000m
Apotheke <2.000m
Klinik <3.000m
Krankenhaus <3.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <4.000m
Höhere Schule <4.000m

Nahversorgung

Supermarkt <2.000m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige

Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <500m
Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <500m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <1.500m
Flughafen <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap