

## **Gepflegte Doppelhaushälfte mit Garten & Carport - Siezenheim**



**Objektnummer: 31598-15**

**Eine Immobilie von ART Immobilien eU**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                     |                       |
|---------------------|-----------------------|
| <b>Art:</b>         | Haus                  |
| <b>Land:</b>        | Österreich            |
| <b>PLZ/Ort:</b>     | 5071 Wals-Siezenheim  |
| <b>Baujahr:</b>     | 2007                  |
| <b>Wohnfläche:</b>  | 125,00 m <sup>2</sup> |
| <b>Zimmer:</b>      | 5                     |
| <b>Bäder:</b>       | 1                     |
| <b>WC:</b>          | 2                     |
| <b>Terrassen:</b>   | 1                     |
| <b>Stellplätze:</b> | 2                     |
| <b>Kaufpreis:</b>   | 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.







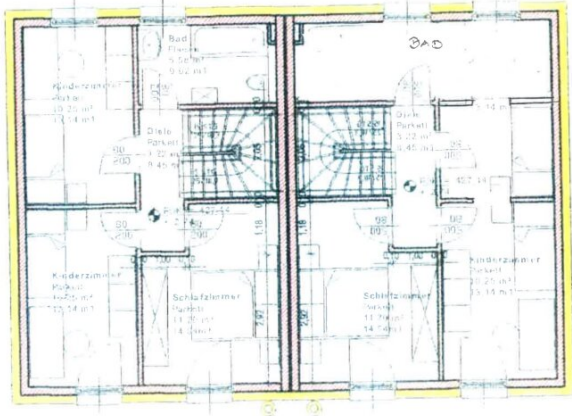




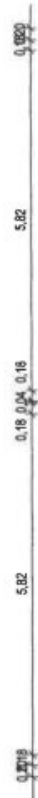
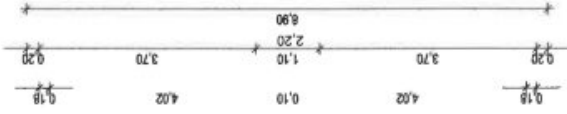
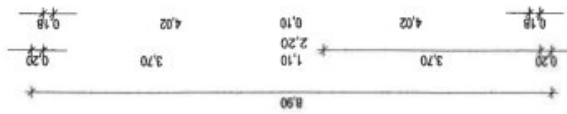
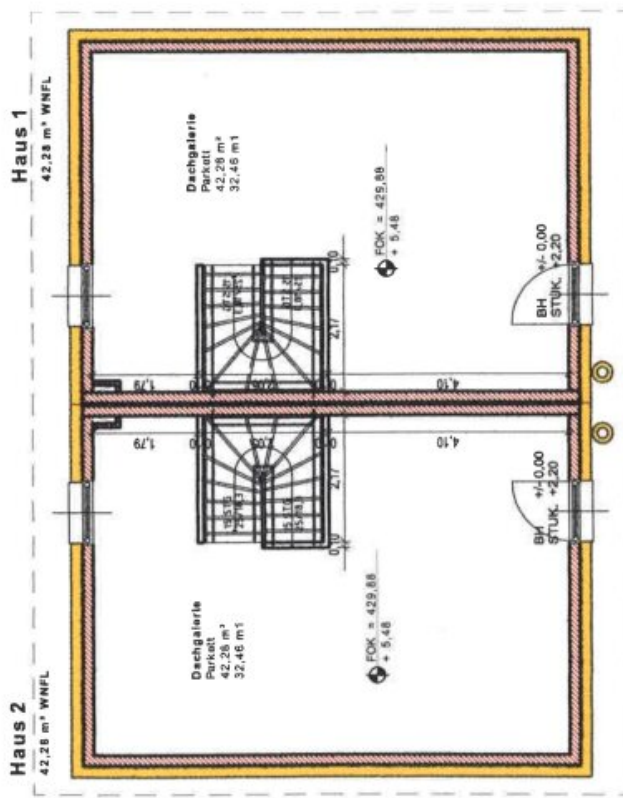


Haus 2 und 4  
41.88 m<sup>2</sup> WNFL

Haus 1 und 3  
41.88 m<sup>2</sup> WNFL



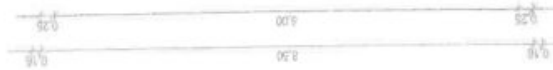
|  |                           |
|--|---------------------------|
| BVH - Stezenheim Austraße  |                           |
| Projekt  | Einrichtungsplan          |
| Bauherr  | Obergeschoss Haus 1 - 4   |
| Maßstab  | 1:500 Datum: 11.07.2011   |
| Plannr.  | E-10964 00.000            |
| Planverfasser  | Bauvertr. Michael Lederer |
| 20.000<br>4-2771-Rat<br>101-0054-04-1-002-2<br>www.michael-lederer.com |                           |



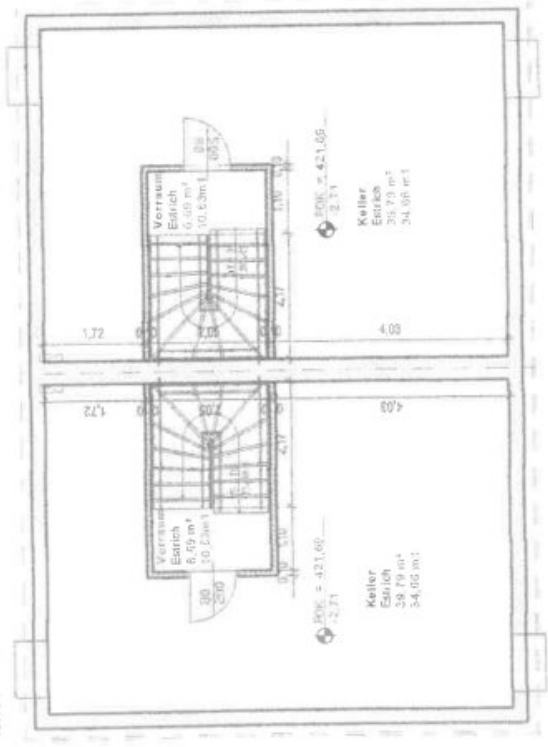
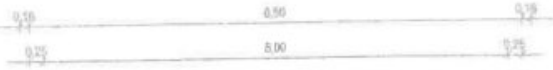
|                                  |  |        |            |
|----------------------------------|--|--------|------------|
| <b>BVH - Siezenheim AusträÙe</b> |  |        |            |
| Planart:                         | Polierplan   |        |            |
| Bauteil:                         | Dachgeschoss Haus 1 - 2  |        |            |
| MaÙstab:                         | 1 : 100  | Datum: | 17.11.2006 |
| Plannr.:                         | P 100/5  | Index: |            |
| Planverfasser:                   | <b>Bauträger - Michael Lederer</b>   |        |            |
|                                  | Grasweg 1<br>A - 5071 Wala<br>Tel. 0650/633 382 0<br>www.michael-lederer.com |        |            |



**Haus 2 und 4**  
46,43 m<sup>2</sup> NFL



**Haus 1 und 3**  
46,43 m<sup>2</sup> NFL



|   |                           |
|---|---------------------------|
| <b>BVH - Siezenheim Austraße</b>                  |                           |
| Planart:  | Einreichplan              |
| Bauteil:  | Kellergeschoss Haus 1 - 4 |
| Maßstab:  | 1 : 100 Datum: 17.10.2006 |
| Plannr.:  | E-100/2 Index:            |
| Planverfasser: <b>Baufräger - Michael Lederer</b> |                           |
| Günzberg 1  |                           |
| A-10071, 9016                                     |                           |
| Tel. 06640383 36716                               |                           |
| 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 m<sup>2</sup> Wohnfläche eine hochwertige Innenausstattung mit Parkettböden und angenehmem Wohnkomfort.

Das 263 m<sup>2</sup> 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