

## **Großzügiges Mehrgenerationenhaus in traumhafter Grünlage von Wals-Grünau**



**Objektnummer: 513/3004**

**Eine Immobilie von Stiller & Hohla Immobilienreuhänder GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Zweifamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	5071 Wals
<b>Baujahr:</b>	1983
<b>Zustand:</b>	Teil_vollrenovierungsbed
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	315,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	477,00 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	4
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	5
<b>Stellplätze:</b>	4
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 97,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	B 1,45
<b>Kaufpreis:</b>	1.395.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



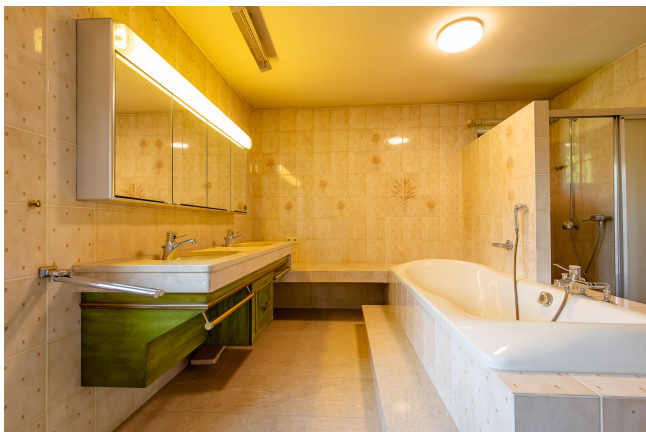
### Günther RADWANOVSKY

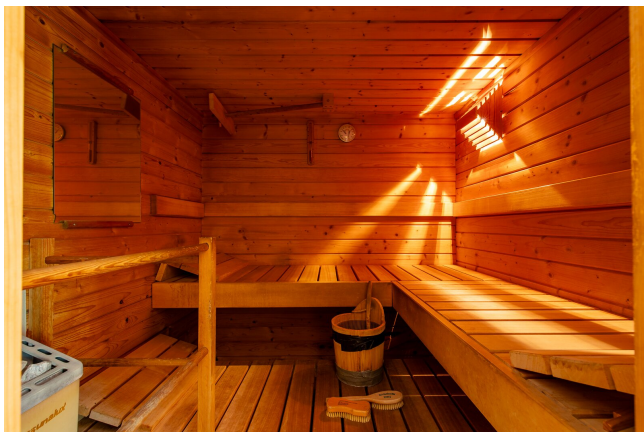
Stiller & Hohla Immobilienreuhänder GmbH  
Joseph-Messner-Straße 8-14  
5020 Salzburg

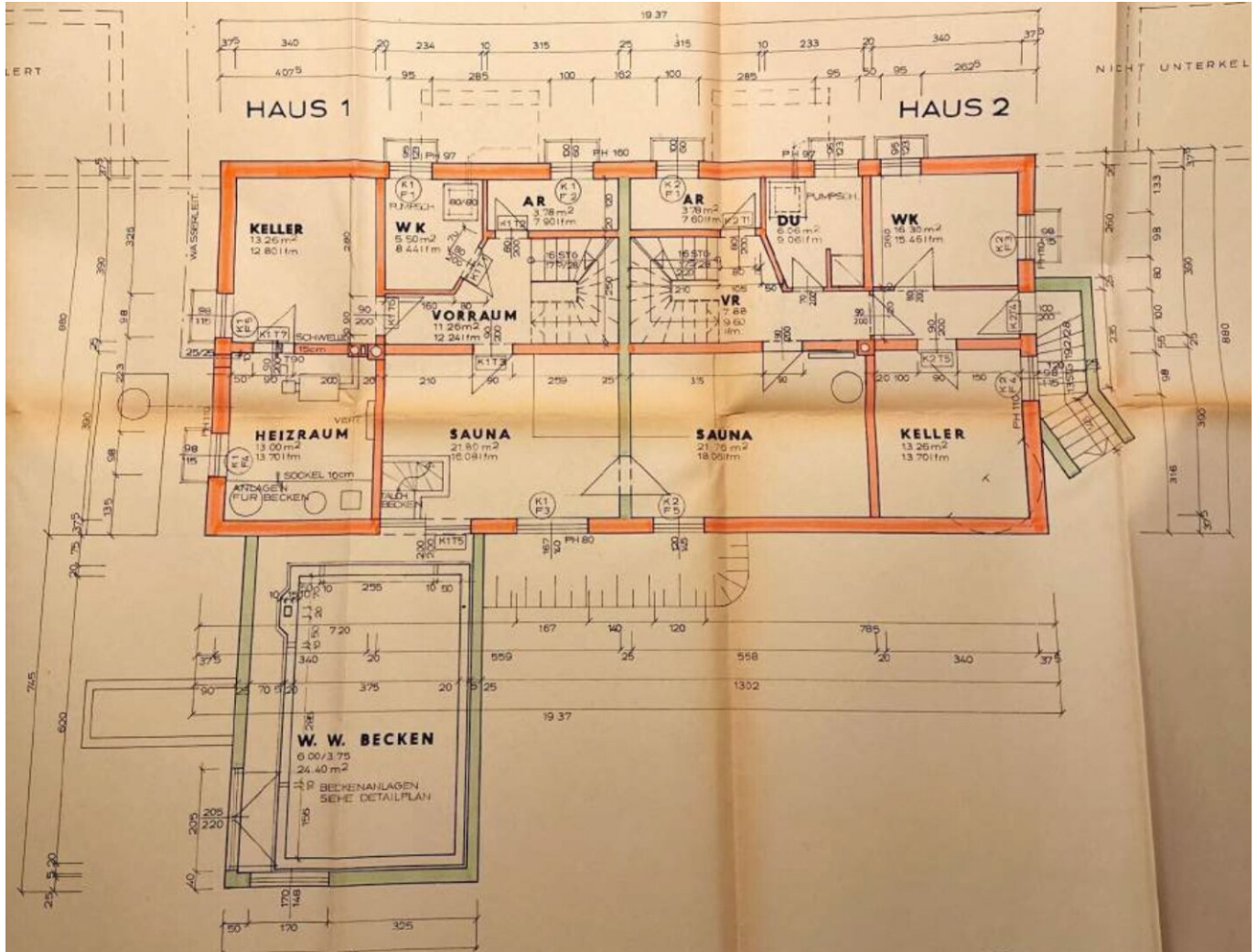


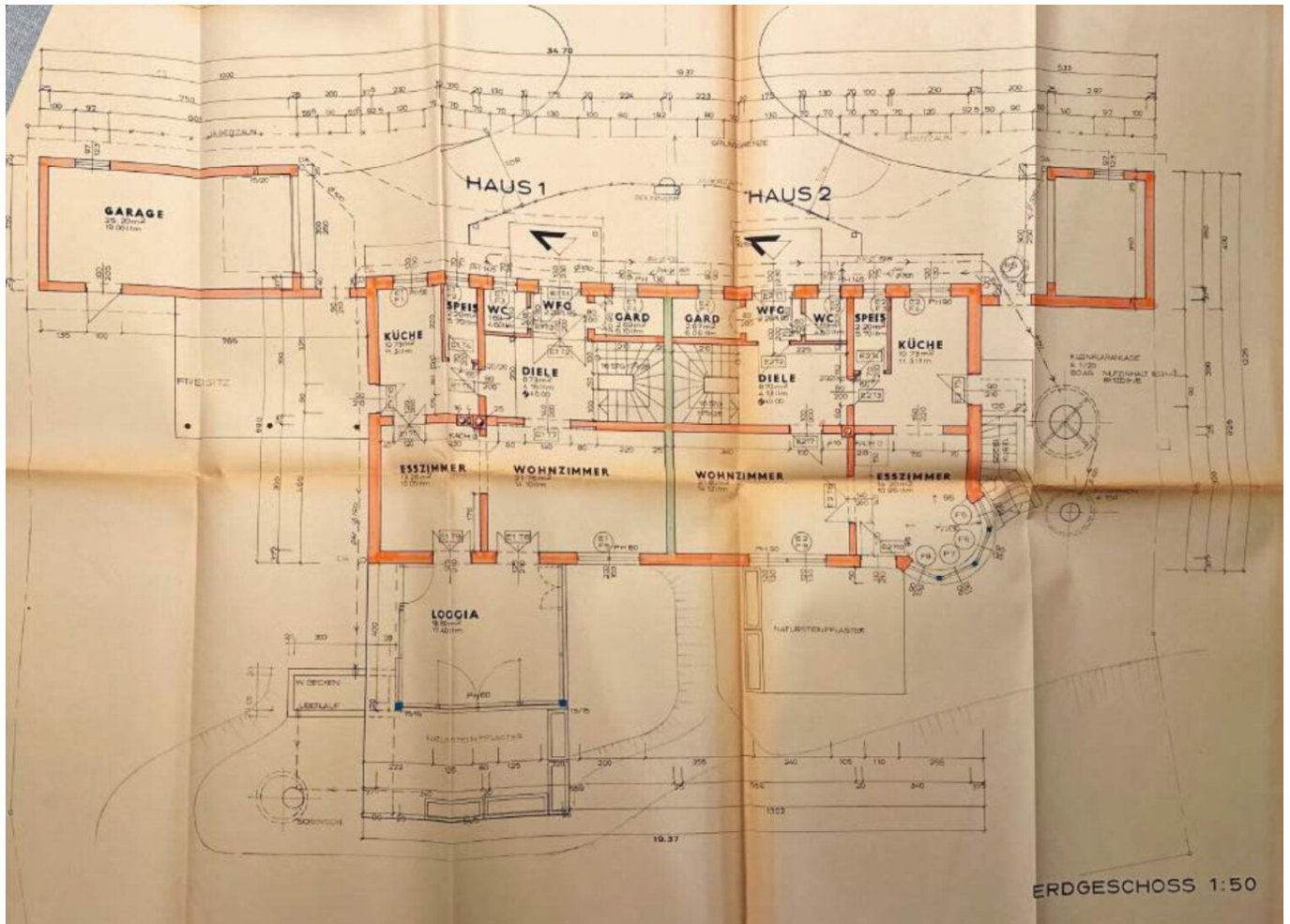


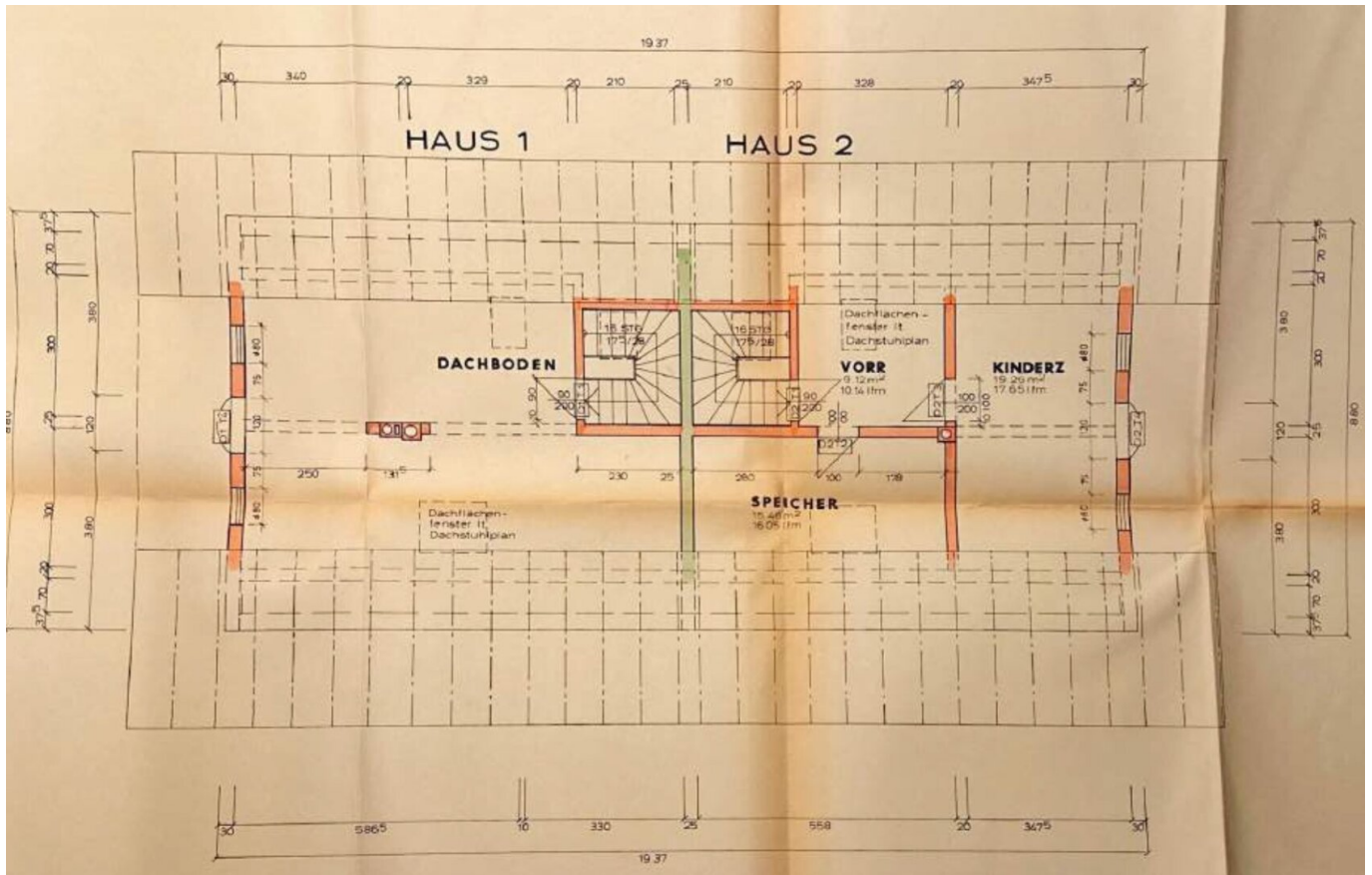


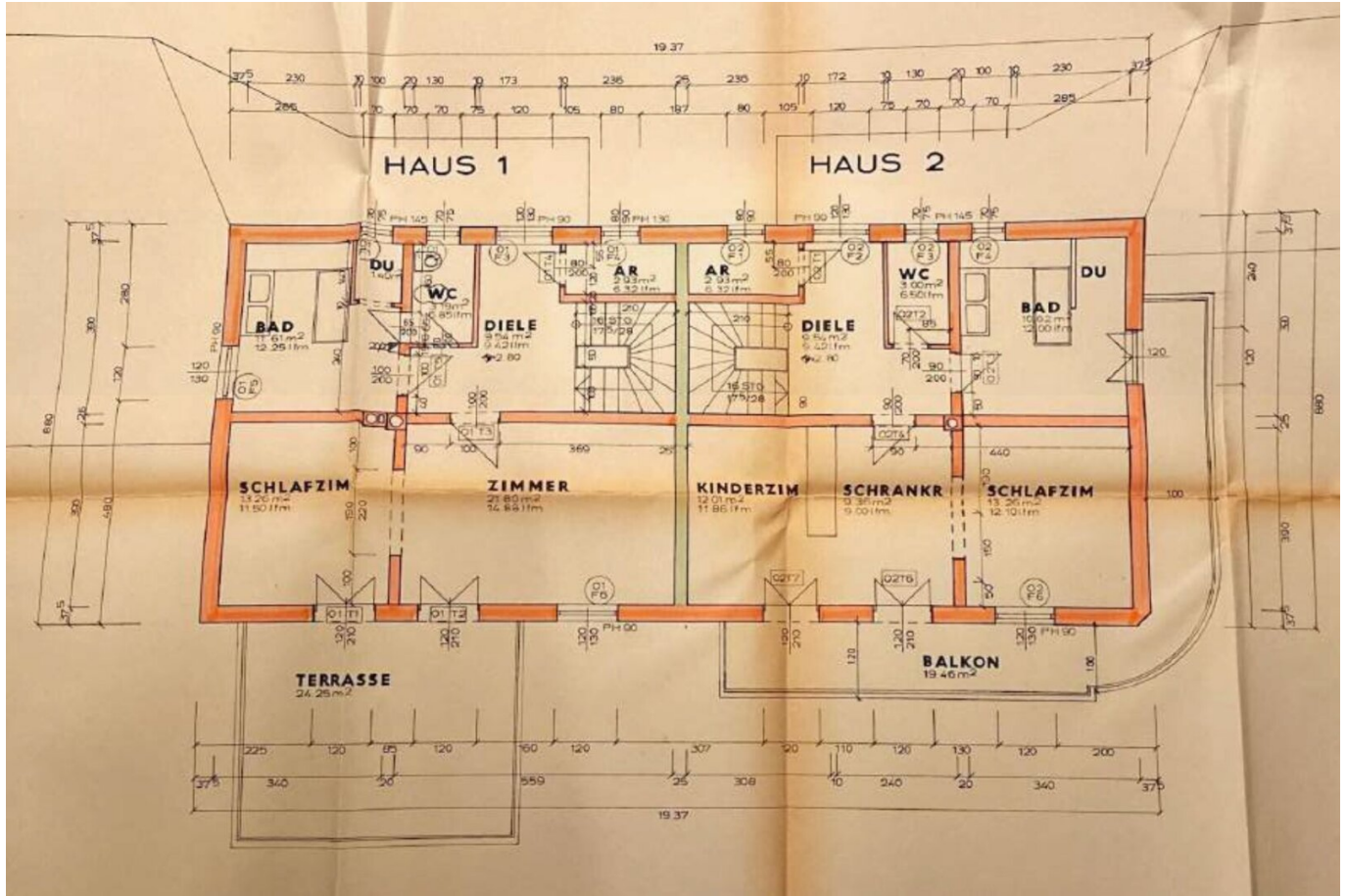












## Objektbeschreibung

In einer der begehrtesten und zugleich ruhigsten Wohnlagen von Wals-Grünau präsentiert sich diese außergewöhnliche Liegenschaft am Dammweg 26 und 28 als seltene Gelegenheit für Familien im Verbund, mehrere Generationen unter einem Dach oder verwandte Parteien, die Wohnen mit Privatsphäre, Großzügigkeit und naturnahem Lebensgefühl miteinander verbinden möchten.

Das Anwesen umfasst zwei vollständig getrennte Wohneinheiten auf einem rund 944 m<sup>2</sup> großen Grundstück mit zusätzlichem Erweiterungspotenzial von ca. 126 m<sup>2</sup>. Die Gesamtwohnfläche beider Einheiten beträgt rund 315 m<sup>2</sup> zuzüglich großzügiger Kellerflächen von insgesamt ca. 162 m<sup>2</sup>. Die durchdachte Doppelhausstruktur eröffnet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – vom generationsübergreifenden Wohnen bis hin zur Kombination aus Wohnen und Arbeiten oder der Verbindung von Eigennutzung und langfristiger Wertanlage.

Die südöstliche Haushälfte Nr. 28 überzeugt mit einer Wohnnutzfläche von ca. 170 m<sup>2</sup>, großzügigen Terrassenflächen, einem sonnigen Balkon sowie einem harmonischen Raumkonzept mit direktem Bezug zur umliegenden Natur. Große Fensterflächen und die ruhige Grünlage schaffen ein besonders angenehmes Wohngefühl mit hoher Lebensqualität.

Die südwestliche Haushälfte Nr. 26 bietet ca. 146 m<sup>2</sup> Wohnfläche zuzüglich eines ca. 45 m<sup>2</sup> großen Dachbodens und beeindruckt insbesondere durch den außergewöhnlichen Wellness- und Freizeitbereich im Untergeschoss. Indoorpool, Tauchbecken, Sauna, XL-Dusche sowie ein separater Bürobereich schaffen hier ein Wohnambiente, das in dieser Form nur selten zu finden ist. Ergänzt wird die Einheit durch einen großzügigen Wintergarten, mehrere Terrassen sowie einen geschützten Freisitz mit Blick ins Grüne.

Beide Häuser werden mittels zentraler Ölheizung beheizt und verfügen zusätzlich jeweils über einen Kachelofen, der besonders in den Wintermonaten für behagliche Wohnatmosphäre sorgt. Im Erdgeschoss sorgt eine Fußbodenheizung für angenehmen Komfort, während die Obergeschosse klassisch über Heizkörper beheizt werden.

Die Lage in Wals-Grünau zählt zu den besonders geschätzten Wohnadressen im unmittelbaren Einzugsgebiet der Stadt Salzburg. Die Umgebung verbindet Ruhe, Natur und Privatsphäre mit einer ausgezeichneten Infrastruktur und Verkehrsanbindung. Zahlreiche Einrichtungen des täglichen Bedarfs, Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kinderbetreuungseinrichtungen sowie Freizeit- und Sportangebote befinden sich in kurzer Distanz. Die Gemeinde Wals-Siezenheim verfügt zudem über ein sehr gutes öffentliches Verkehrsnetz mit mehreren Buslinien in Richtung Salzburg Stadt, Flughafen, Europark und Hauptbahnhof.

Besonders hervorzuheben ist die unmittelbare Grünlandlage, welche der Liegenschaft einen

außergewöhnlichen Erholungswert verleiht. Die freie Aussicht, die ruhige Nachbarschaft und die naturnahe Umgebung schaffen ein Wohngefühl fernab von Hektik und Verdichtung – und dennoch mit schneller Erreichbarkeit der Stadt Salzburg sowie der Autobahnanschlüsse in Richtung München und Wien.

Diese Immobilie richtet sich an Menschen, die das Besondere suchen: großzügiges Wohnen mit Flexibilität, viel Platz für Familie und Gäste sowie ein Zuhause mit Potenzial, Charakter und nachhaltiger Wohnqualität in einer der attraktivsten Lagen rund um Salzburg.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <2.000m  
Apotheke <1.500m  
Klinik <5.000m  
Krankenhaus <5.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <500m  
Universität <6.000m  
Höhere Schule <6.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <3.500m

#### **Sonstige**

Bank <1.000m  
Geldautomat <1.000m  
Polizei <2.000m  
Post <1.500m



**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.000m

Flughafen <3.500m

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.