

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



**Objektnummer: 31598-27**

**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>Heizwärmebedarf:</b>	44,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	0,86
<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.







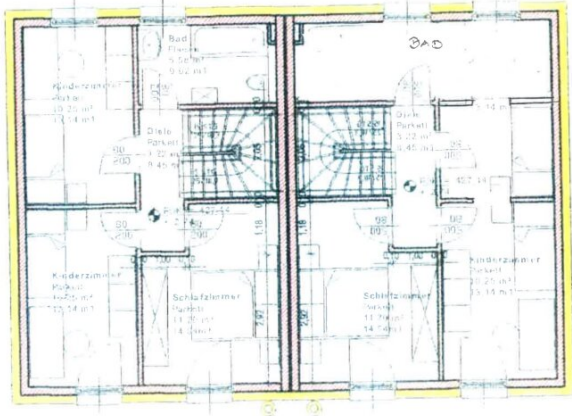






Haus 2 und 4  
41,88 m<sup>2</sup> WNFL

Haus 1 und 3  
41,88 m<sup>2</sup> WNFL

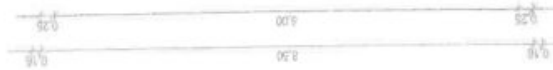


BVH - Stezenheim Austraße	
Projekt	Einrichtungsplan
Bauherr	Obergeschoss Haus 1 - 4
Maßstab	1:500 Datum: 11.07.2011
Plan Nr.	E-10964
Planverfasser	Bauträger Michael Lederer
20, Westg. 4-2771, Bad. 101-6054-841-907-2 www.michael-lederer.com	

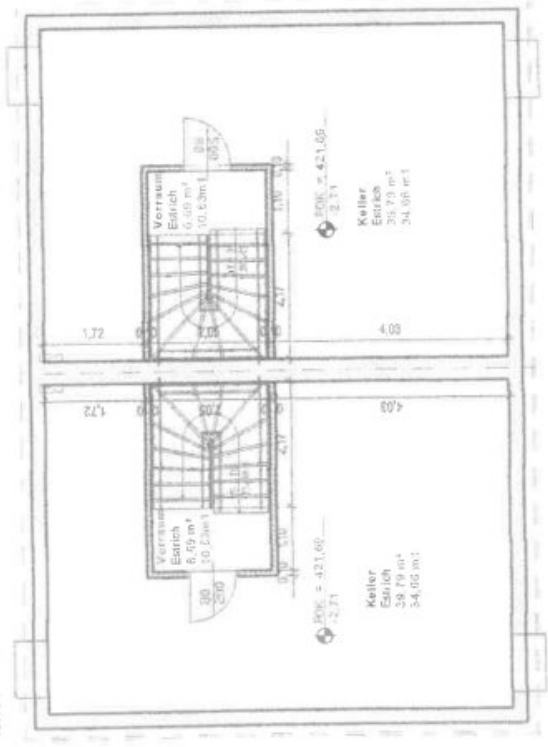
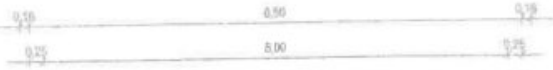




**Haus 2 und 4**  
46,43 m² NFL



**Haus 1 und 3**  
46,43 m² NFL



<b>BVH - Siezenheim Austraße</b>	
Planart:	Einreichplan
Bauteil:	Kellergeschoss Haus 1 - 4
Maßstab:	1 : 100 Datum: 17.10.2006
Planr.:	E-100/2 Index:
Planverfasser: <b>Baufräger - Michael Lederer</b>	
Günzler 1	
A-10071/010	
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

### **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