

Gepflegte Doppelhaushälfte mit Garten & Doppel-Carport - Siezenheim



Objektnummer: 31598-34

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
Heizwärmebedarf:	44,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,86
Kaufpreis:	830.000,00 €

Ihr Ansprechpartner

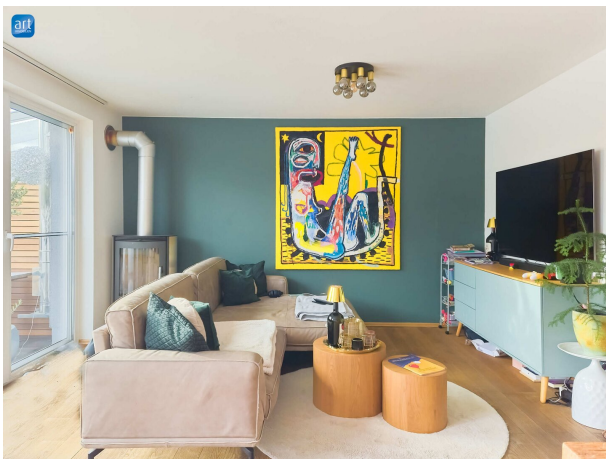


Ing. Christian Adam

ART Immobilien eU
Erzherzog Eugen Straße 14
5020 Salzburg

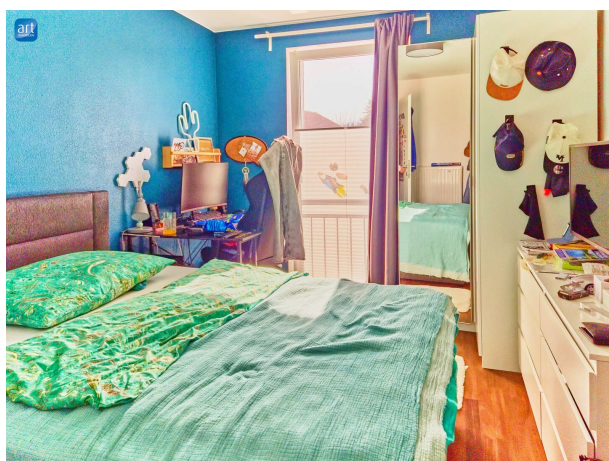
H +43 676 846629 207

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







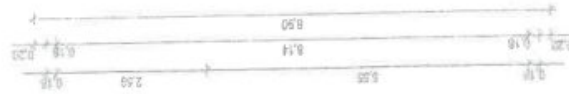
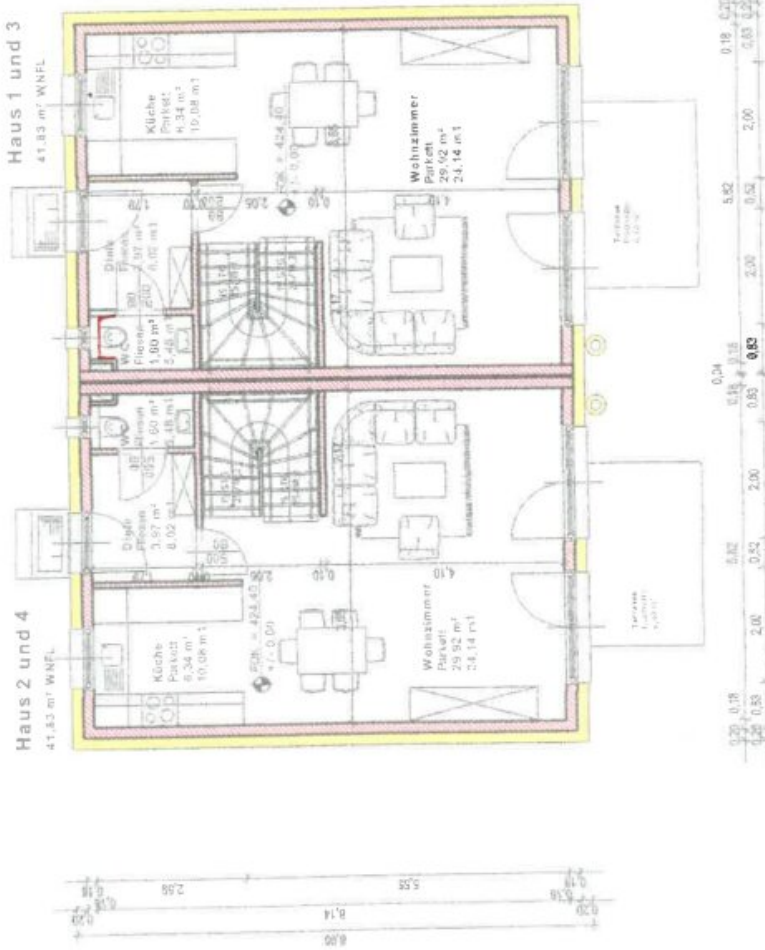






Haus 2 und 4
41.83 m² WNFL

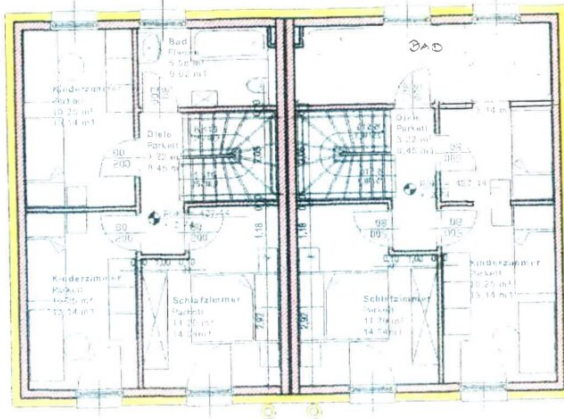
Haus 1 und 3
41.83 m² WNFL



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. 03930383 302 0 www.michael-lederer.com			



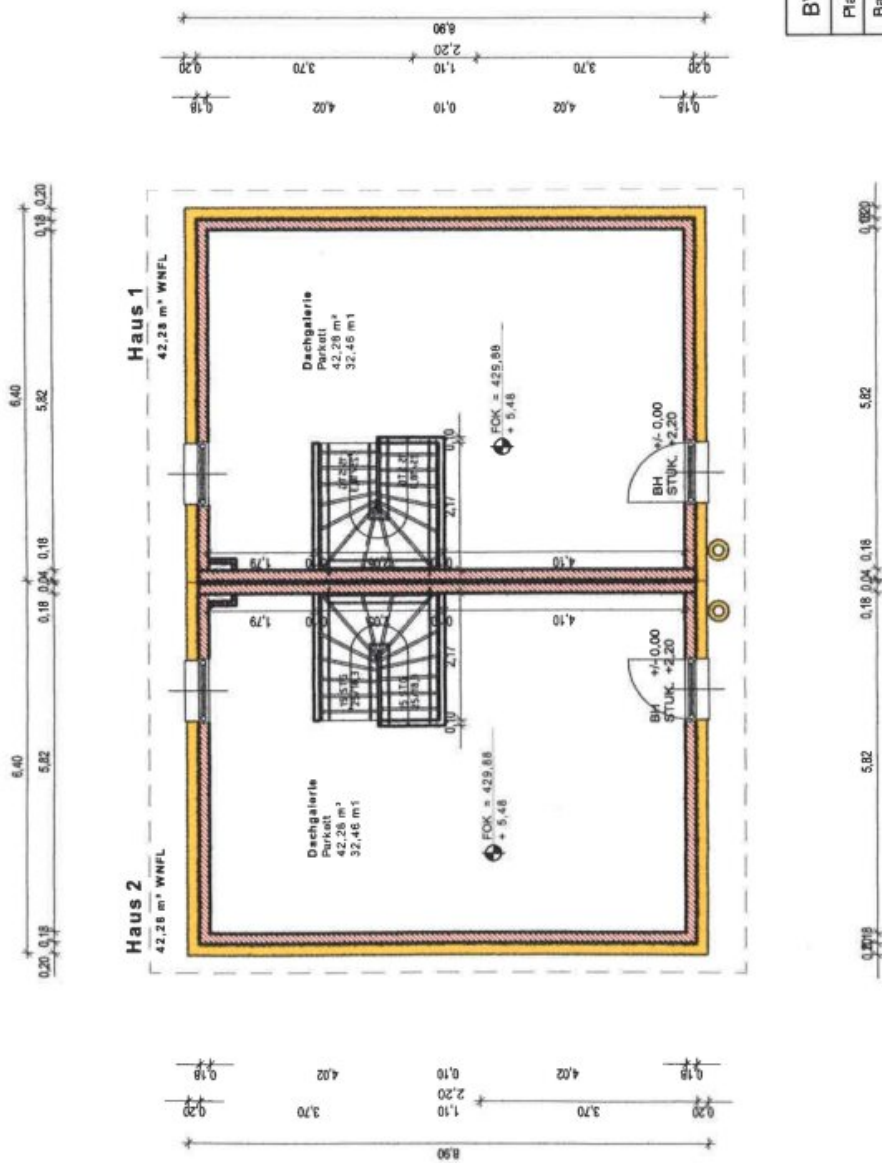
Haus 2 und 4

41.00 m² WNFL

Haus 1 und 3

41.00 WNFL





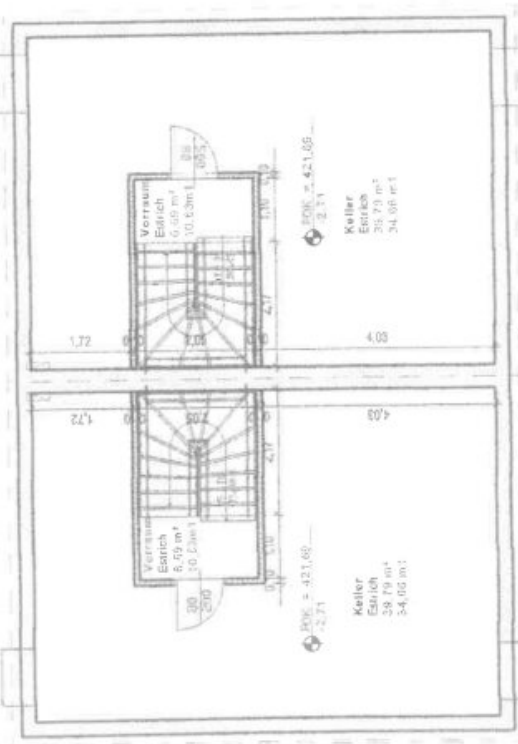
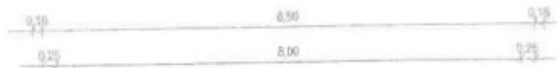
BVH - Siezenheim Austrasse			
Planart:	Polierplan		
Bauteil:	Dachgeschoss Haus 1 - 2		
Maßstab:	1 : 100	Datum:	17.11.2006
Planr.:	P 100/5	Index:	
Planverfasser: Bauräger - Michael Lederer			
Grasweg 1			
A - 5071 Wala			
Tel. 0650/833 382 0			
www.michael-lederer.com			



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:			
4.0071.001b			
Tel. 0690305 567 16			
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. Der gesamte Garten ist derzeit mit Terrassendielen ausgelegt.

Sollten Sie jedoch einen Rasen bevorzugen können diese natürlich entfernt werden. Auf Wunsch kann dies auch noch vom Verkäufer erledigt werden.

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:

Vorraum

Dachraum

Kleinerer Raum

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