Familienidyll in Walserfeld: 84 m² pure Lebensqualität mit Balkon & Parkplatz



Objektnummer: 7500/93

Eine Immobilie von Stein Projekte GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	5071 Walserfeld
Baujahr:	1961
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	84,40 m²
Zimmer:	4
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	B 42,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,72
Kaufpreis:	420.000,00 €
Betriebskosten:	193,28 €
USt.:	19,33 €

Provisionsangabe:

15.120,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

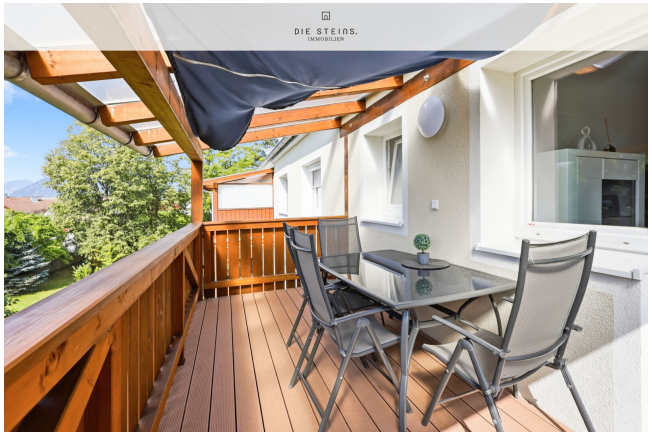


Helmut Stein

Stein Projekte GmbH
Siezenheimer Straße 35
5020 Salzburg

T +43 670 355 80 30

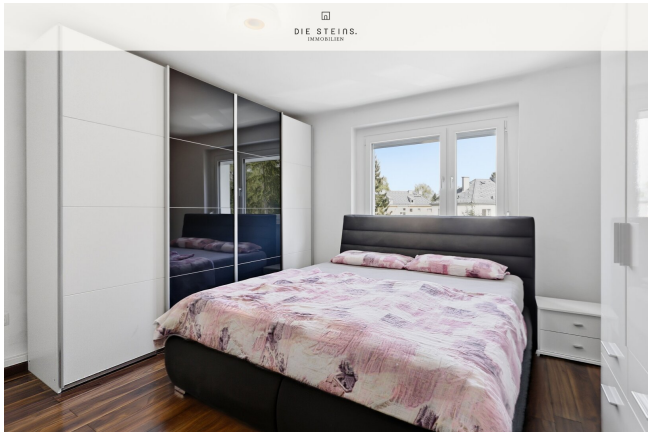

DIE STEINS.
IMMOBILIEN


DIE STEINS.
IMMOBILIEN


DIE STEINS.
IMMOBILIEN


DIE STEINS.
IMMOBILIEN

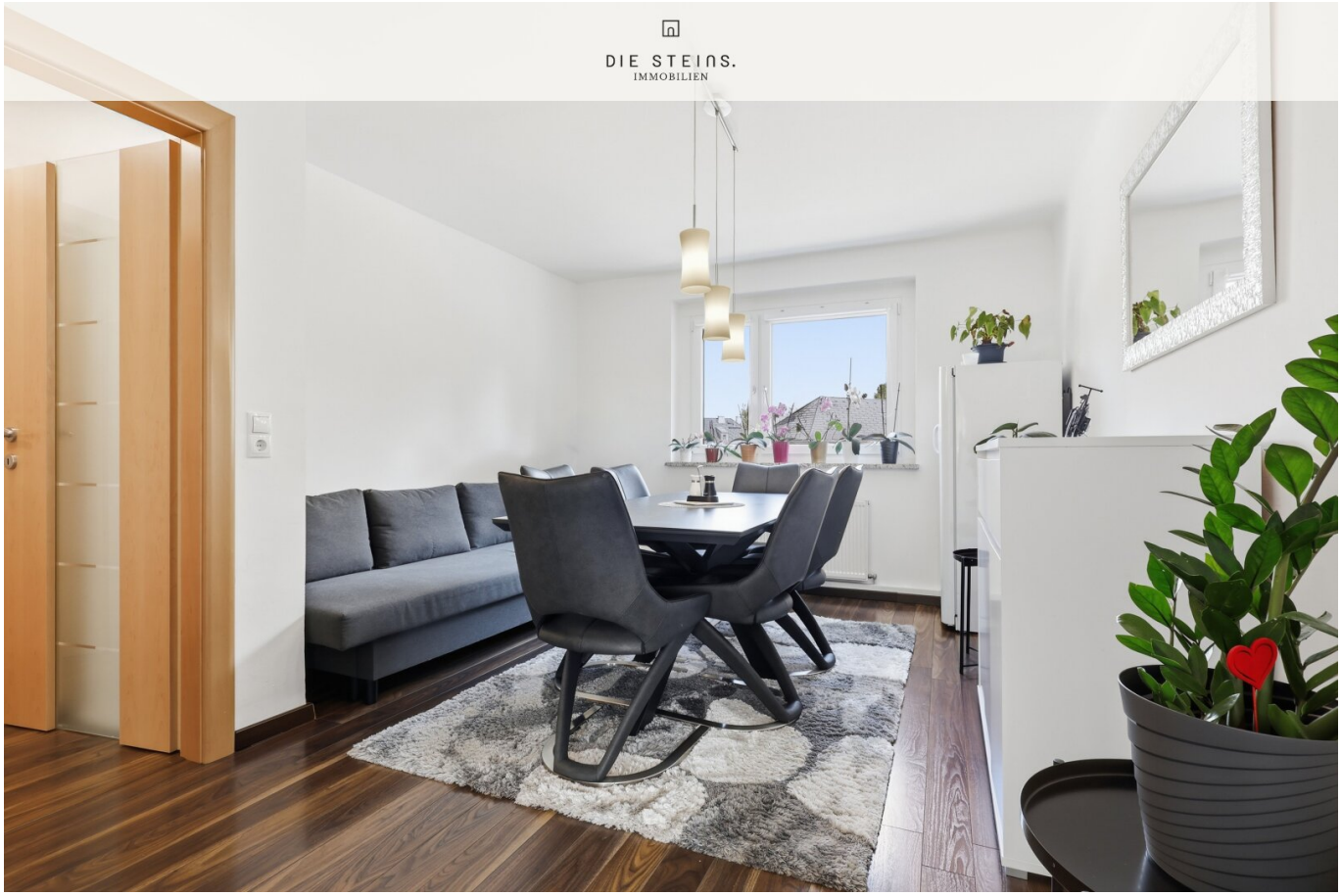

DIE STEINS.
IMMOBILIEN

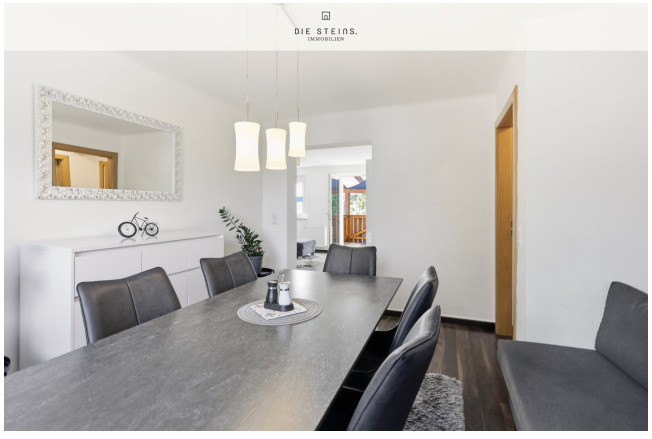

DIE STEINS.
IMMOBILIEN



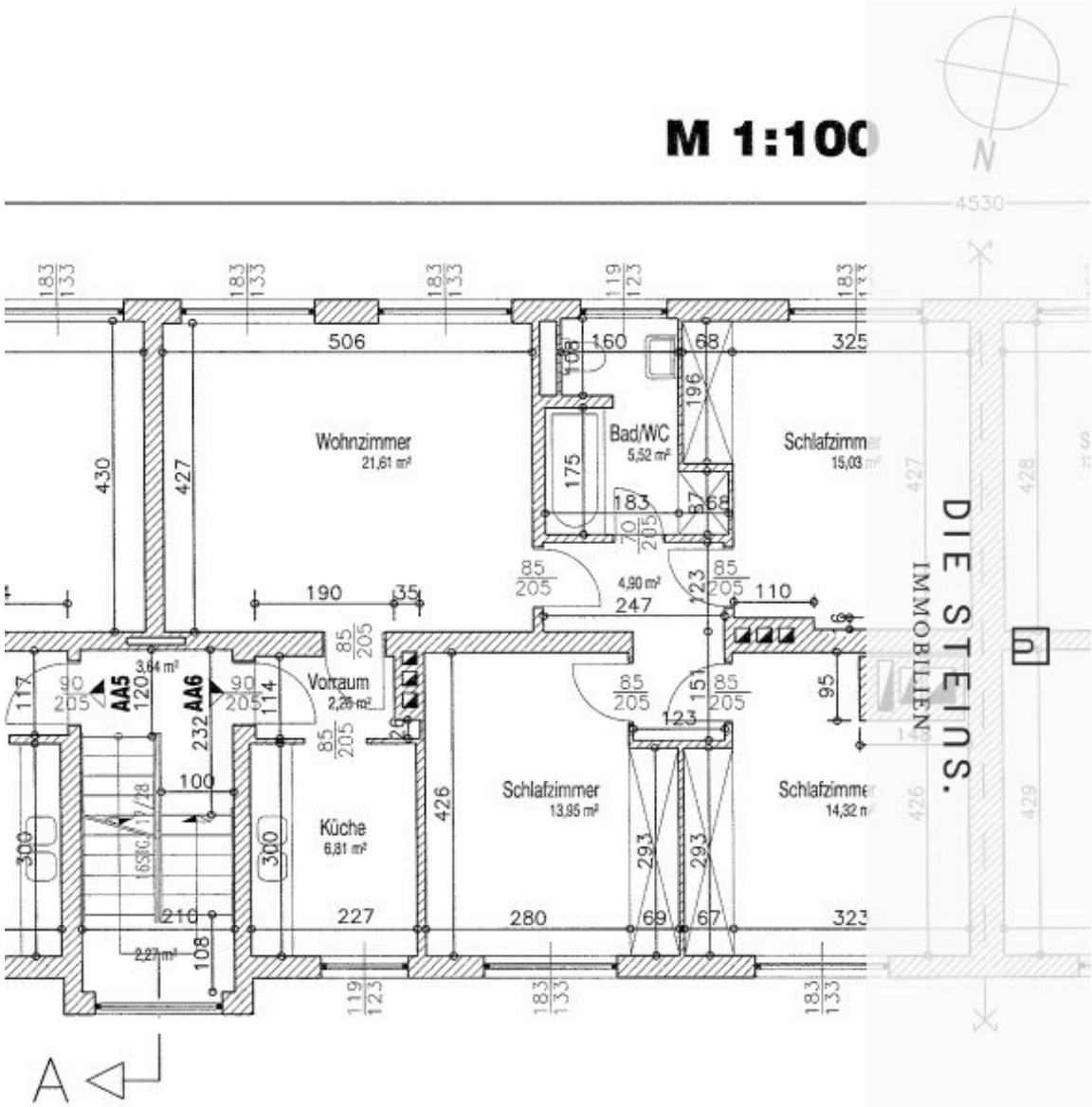





DIE STEINS.
IMMOBILIEN


DIE STEINS.
IMMOBILIEN

M 1:100



Unterfeldstr. 33

AA6	Unterfeldstr. 33	
	Raumhöhe	243 cm
	WNFL	84,40 m2

15.09.2001

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – wo Sonnenlicht und Lebensqualität aufeinandertreffen

Helle 4-Zimmer-Wohnung (84,4 m²) mit Balkon, Stellplatz und Allgemeingarten in 5071 Walserfeld, Salzburg

Stellen Sie sich vor: Sie wachen auf, die Sonne scheint durch die Fenster, und der Tag beginnt in einer Wohnung, die Komfort, Qualität und eine perfekte Lage vereint. Diese moderne und großzügige 4-Zimmer-Wohnung in Walserfeld bietet genau das – ein Zuhause mit viel Raum, angenehmer Atmosphäre und idealer Infrastruktur.

Ihr Rückzugsort mit Raum zum Leben

Auf **84,4 m² Wohnfläche** bietet diese lichtdurchflutete Wohnung alles, was Sie für ein entspanntes, komfortables Wohnen brauchen. **Vier helle Zimmer** schaffen eine freundliche Atmosphäre und lassen sich flexibel als Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Homeoffice nutzen. Für weiteren, großzügigen Stauraum sorgt ein **7m² Dachbodenabteil**, welches der Wohnung zugeordnet ist.

Ein besonderes Highlight ist der **Balkon mit Bergblick**, der zum Entspannen im Freien einlädt. Zusätzlich steht Ihnen ein **Allgemeingarten zur Mitbenutzung** zur Verfügung – ein wunderbarer Ort, um die Natur direkt vor der Haustüre zu genießen.

Qualität, die bleibt – massiv gebaut, frisch saniert

Die **massive Bauweise** steht für Beständigkeit, Sicherheit und Wertigkeit. **Ende 2024 wurde die komplette Außenfassade des Hauses umfassend saniert** – inklusive Dämmung, Fenstern, Türen und Stiegenhaus. Das sorgt für ein gepflegtes Erscheinungsbild, verbesserte Energieeffizienz und langfristige Werthaltigkeit. Im Zusammenhang mit dieser Sanierung besteht noch ein offenes Darlehen, das entweder vom Käufer übernommen oder vor Verkauf vom Eigentümer getilgt wird. Praktisch im Alltag: Ein Waschmaschinenanschluss ist vorhanden. Ein eigener Stellplatz ist im Angebot inkludiert und sorgt für bequemes Parken ohne Stress. Hinzukommend sind 4 Parkplätze mit E-Ladestationen ausgestattet, welche mitbenützt werden können.

Der Rücklagenstand der Wohnungseigentümergemeinschaft beträgt per April 2026 rund **€ 47.000,-** und unterstreicht die finanzielle Stabilität sowie die vorausschauende Instandhaltung der Anlage.

Mitten im Leben, bestens angebunden

Walserfeld überzeugt als Standort mit **hoher Lebensqualität und sehr guter Verkehrsanbindung**. Busverbindungen und der direkte Autobahnanschluss sind schnell erreichbar und bringen Sie unkompliziert in alle Richtungen – ideal für Familien, Berufstätige und Pendler.

Auch die Infrastruktur lässt keine Wünsche offen: Arzt, Apotheke, Schule, Kindergarten, Supermarkt, Bäckerei, Bank, Geldautomat, Polizei und Post befinden sich in der Nähe und sind bequem erreichbar. So wird der Alltag angenehm, praktisch und stressfrei.

Für wen diese Wohnung perfekt ist

- **Für Anleger**, die eine Immobilie mit stabilem Mietzins suchen.
- **Für Familien**, die kurze Wege, gute Infrastruktur und einen Garten mitbenutzen möchten.
- **Für Pendler und Berufstätige**, die Wert auf gute Anbindung und eine solide Wohnlage legen.

Ihr nächster Schritt

Diese Wohnung verbindet Wohnqualität, Lagevorteile und Werthaltigkeit auf überzeugende Weise. Überzeugen Sie sich selbst von diesem attraktiven Angebot in 5071 Walserfeld und entdecken Sie die Vorteile eines Zuhauses mit Balkon, Allgemeingarten, Stellplatz und solider Vermietung.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin – wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <1.000m
Krankenhaus <4.000m
Klinik <3.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <1.000m
Universität <4.500m
Höhere Schule <4.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <3.500m

Sonstige
Bank <500m
Geldautomat <500m
Polizei <500m
Post <500m

Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <3.000m
Autobahnanschluss <500m
Flughafen <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap