

Wals-Siezenheim – Salzburg

## Hier lässt's sich leben - 2 Familien od. Arbeiten+Wohnen - Wals/Grünau

????????? ??????????: MRDammweg2023-2025



???? ??????: 1.590.000 EUR • ??????????: ca. 315 m<sup>2</sup> • ?????? ????: 944 m<sup>2</sup>

??????? ?????????: MRDammweg2023-2025 - 5071 Wals-Siezenheim – Salzburg

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ?????????
- ☐ ????????????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ????????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ?????????????
- ☐ ????????????? ?????????????????

???????? ??????????: MRDammweg2023-2025 - 5071 Wals-Siezenheim – Salzburg

?? ??? ??????

|                      |                                                            |                          |                                                                                        |
|----------------------|------------------------------------------------------------|--------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|
| ???????? ??????????  | MRDammweg2023-2025                                         | ????? ???????            | 1.590.000 EUR                                                                          |
| ????????????         | ca. 315 m <sup>2</sup>                                     | ????????????             | 3 % vom Kaufpreis<br>zuzüglich 20 % Ust.                                               |
| ?????? ???????       | ?????????????? ??????                                      | ?????????                | ????????                                                                               |
| ????????????? ???    | 5                                                          | ??????????????           |                                                                                        |
| ????????????         |                                                            | ???????????????????????? | ca. 162 m <sup>2</sup>                                                                 |
| ????????????         | 2                                                          | ??????                   |                                                                                        |
| ????? ?????????????  | 1983                                                       | ?????????                | ?????????, WC<br>?????????????,<br>????????, ??????,<br>?????????????????<br>????????? |
| ?????? ????????????? | 6 x ?????????????<br>?????? ??????????????,<br>1 x ??????? |                          |                                                                                        |

??????? ?????????: MRDammweg2023-2025 - 5071 Wals-Siezenheim – Salzburg

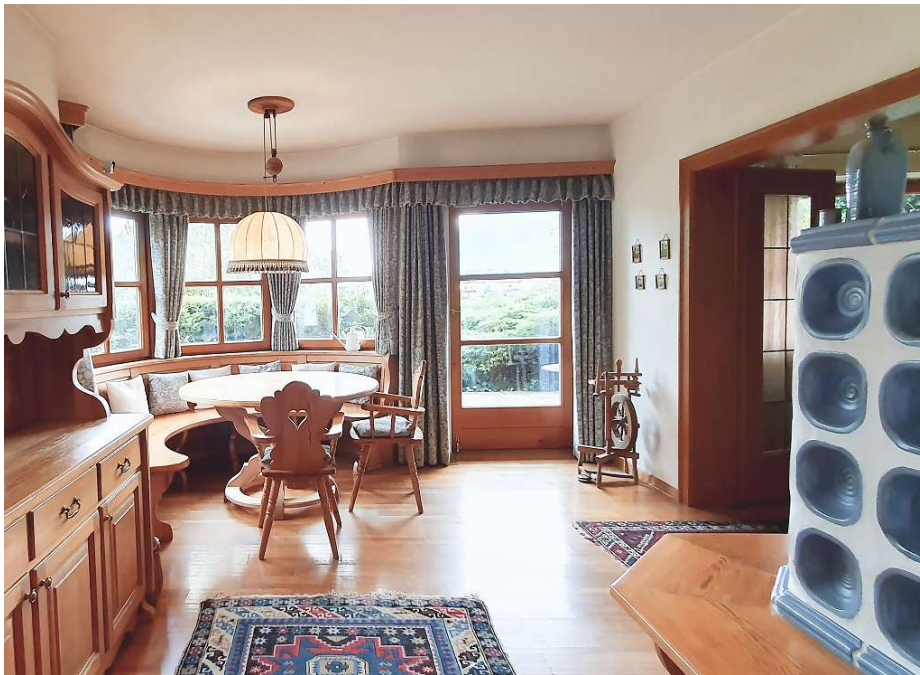
????????????? ???????????

|                  |                       |
|------------------|-----------------------|
| ??????????       | ?????????? ?????????? |
| ??????????       |                       |
| ??????????       | 08.08.2033            |
| ???????????????? |                       |
| ??????? ???      |                       |
| ????? ?????????? | ?????                 |



???????? ?????????: MRDammweg2023-2025 - 5071 Wals-Siezenheim – Salzburg

?? ????????



??????? ???????? : MRDammweg2023-2025 - 5071 Wals-Siezenheim – Salzburg

?? ????????





??????? ?????????: MRDammweg2023-2025 - 5071 Wals-Siezenheim – Salzburg

?? ????????





???????? ?????????: MRDammweg2023-2025 - 5071 Wals-Siezenheim – Salzburg

?? ?????????



??????? ?????????: MRDammweg2023-2025 - 5071 Wals-Siezenheim – Salzburg

?? ????????





???????? ?????????: MRDammweg2023-2025 - 5071 Wals-Siezenheim – Salzburg

?? ?????????





??????? ?????????: MRDammweg2023-2025 - 5071 Wals-Siezenheim – Salzburg

?? ????????



??????? ???????? : MRDammweg2023-2025 - 5071 Wals-Siezenheim – Salzburg

## ??? ?????? ??????????

Außergewöhnliches XL-Landhaus mit zwei Wohneinheiten bietet perfekte Symbiose für Wohnen und Arbeiten in einer herrlichen Lage in Wals, Ortsteil Grünau. Massiv Bauweise, errichtet 1983.

Grundstück 944 m<sup>2</sup> zzgl. ca.126 m<sup>2</sup> Süd-Ost Grundstück, ges. Wohnnutzflächen ca. 315 m<sup>2</sup> plus Kellerflächen ca.162 m<sup>2</sup> inkl. Indoorpool, Sauna und Wintergarten, Büro im KG, Außenzugang.

Haushälfte Süd-Ost-Seite (1-5 Personen):

ca. 170 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche EG bis DG, KG ca. 72 m<sup>2</sup>, S/O-Terrasse ca. 23 m<sup>2</sup>, Südterrasse ca. 15 m<sup>2</sup>, ca. 24 m<sup>2</sup> S/O-Balkon, ca. 0,5 m<sup>2</sup> Wäschebalkon im DG, Geräte-/Lagerraum ca. 10 m<sup>2</sup>, PKW-Stellplatz

Haus Süd-West-Seite (1-3 Personen):

ca. 146 m<sup>2</sup> Wohnfläche von EG bis OG plus ca. 45 m<sup>2</sup> Dachboden, ca. 90 m<sup>2</sup> KG, Wintergarten m<sup>2</sup> ca. 18,80 m<sup>2</sup>, Südterrasse EG ca. 25, Freisitz ca. 20 m<sup>2</sup>, Südterrasse OG ca. 24 m<sup>2</sup>, Wäschebalkon ca. 0,5 m<sup>2</sup> angrenzend zum Dachboden, Einzelgarage ca. 25 m<sup>2</sup> und PKW-Stellplatz.

Im Keller sind je Haushälfte verfügbar: Waschküche inkl. Wäscheabwurf, Abstellraum, Lagerraum.

Beide Wohneinheiten sind durch eine Innentüre im Keller verbunden.

Saunaraum mit XL-Dusche und Tauchbecken, Indoor-Pool, Ausgang in den Garten.

Zentrale Heizanlage mit Ölzentralheizung, im EG Fußbodenheizung, jeweils einen Kachelofen. Das OG ist jeweils mit Radiatoren beheizt.

Lassen Sie sich inspirieren vom schmucken XL-Landhaus das viel Möglichkeiten bieten - Wohnen + Arbeiten, 2-Generationenhaus, 2 separate Haushälften.



Die im Exposé integrierten Fotos mit Einrichtungsgegenständen sind  
Möblierungsvorschläge und nicht im Kaufpreis enthalten.

??????? ???????? : MRDammweg2023-2025 - 5071 Wals-Siezenheim – Salzburg

???????????????? ???? ?????????

Haushälfte Süd-Ost-Seite:

- helle beige-braune Fliesen in Windfang, Garderobe und Diele
- Parkett in Küche, Ess- und Wohnzimmer
- Laminat im Schlaf- und Schrank-Wohnraum OG
- Teppich in der Diele OG
- Teppichboden in den Zimmern und Vorraum DG
- Stiege in Holz von DG-KG
- Balkone mit Klinker belegt
- Terrasse in Naturstein grau
- Südterrasse in Naturstein Porphy
- Küche im Landhausstil mit hellen Holzfronten
- Türen mit Holzfronten und eleganten Glaseinsätzen
- Erker mit Tisch, Bank und Stühlen
- gediegener Kachelofen verputzt mit blauen Kacheln, Ofenbank
- Kachelofen durchgehend ins angrenzende Wohnzimmer mit weißen Kacheln
- Dezent beige Fliesen in den beiden separaten Toiletten
- Cremegelbe Fliesen mit Muster im Bad
- Sanitärausstattung in Weiß und Cremeweiß
- Waschtisch mit 2 Becken in cremefarbenen Stein mit Holzunterschrank in Mittelbraun

Haus Süd-West-Seite:

- Marmorboden im Windfang, Garderobe und Diele
- Parkettboden in allen Wohnräumen, Esszimmer und Küche EG
- Teppich in der Diele OG
- hellgraue Fliesen im Wintergarten
- hellbraune Fliesen in den Kellerbereichen
- Naturstein Porphy im Freisitz
- Wäschebalkon mit Klinker im DG
- Stiege in Holz von DG-KG
- Küche im Landhausstil mit Holzfronten und Holzofen
- Esszimmer im Landhausstil mit Tisch, Bank und Stühlen
- solider Kachelofen mit grünen Kacheln
- Türen mit Holzfronten und ausgewählten, farbigen Glaseinsätzen
- Helle Fliesen in den beiden separaten Toiletten
- Cremegelbe Fliesen mit Muster im Bad OG
- Sanitärausstattung Cremeweiß OG und Schwarz im WC im EG



- Waschtisch mit 2 Becken in cremefarbenen Stein mit Holzunterschrank in Grün

Beide Haushälften: Kabel-TV und gemeinsame Ölzentralheizung

Energieausweis vom 9.8.2023: HWB 97 - fGEE 1,45

monatliche Betriebskosten (derzeit 1-2 Personen): Euro 130,-

inkl. Grundsteuer, Wasser, Kanal, Abfallbeseitigung, zuzüglich Heizheizung zuletzt ca.

3.000 l pro Jahr sowie zuzüglich Holz für die Kachelöfen (ca. 2-3m<sup>3</sup> je Hauseinheit)

Betriebskosten sind verbrauchsabhängig.

Eine Aufteilung mittels Parifizierung auf 2 getrennte Wohneinheiten ist möglich.

??????? ?????????: MRDammweg2023-2025 - 5071 Wals-Siezenheim – Salzburg

## ??? ??? ??? ???????????

Wals Ortsbereich Grünau

Wals-Siezenheim befindet sich im Bezirk Salzburg-Umgebung im Flachgau und ist das „größtes Dorf Österreichs“. Hier am westlichen, grünen Stadtrand von Salzburg betreiben noch zahlreiche Landwirte die Viehzucht und vor allem den Gemüseanbau. Wals wird auch der Gemüsegarten Salzburgs genannt.

Zahlreiche Landwirte bieten einen Abhofverkauf ihrer Produkte an. Im Ortszentrum befindet sich der beliebte Öko-Bio-Hof. Wals bietet alles für den täglichen Bedarf, eine große Bäckerei mit mehreren Filialen, mehrere Lebensmittelgeschäfte, Banken und Gastronomiebetriebe. Ärzte und Apotheken, Kindergärten und Volksschulen, sowie Mittelschule.

Beste Infrastruktur wie, Autobahnanbindung, Flughafen „Amadeus“ und die Grenzlage zu Deutschland sowie das nur ca. 7 km entfernte Stadtzentrum, sprechen für diese ideale Wohnlage.

Der preiswerte "Wasi-Bus" bringt Sie zu den öffentlichen Buslinien, die weiter ins Stadtzentrum, Hauptbahnhof und zum Flughafen führen.

In den Ortsteilen von Wals befinden sich zahlreiche Grün- und Waldbereiche, Bauernhöfe, Landhäuser, Villen und kleinere Wohnsiedlungen. Weiters finden Sie in Wals Unternehmen und Gewerbebetriebe und das Red Bull Fußballstadion in Wals-Klessheim.

Zahlreiche Vereine freuen sich über neue Mitglieder. Wie z.B. Volkskulturvereine, Historische Landweherschützen und Schnalzergruppen. Musikfreunde finden hier die Walser Musikkapelle und verschiedenen Chöre. Kulturzentrum ist "Die Bachschmiede", die in einer renovierten Schmiede als Kulturzentrum und Museum geführt wird.

Förderung im Sport für Jugendliche und Junggebliebene z.B. Ringen, Fußball, Karate, Tennis, Stocksport, Federball, Golf, Radclub, Turnverein udgl.

Kultur und Sehenswürdigkeiten:

Katholische Pfarrkirche Wals hl. Georg, Katholische Pfarrkirche Siezenheim Mariä Geburt, Kath. Filialkirche zum heiligen Jakobus in Gois, Kapelle zur Heiligsten Dreifaltigkeit in Viehhausen, Denkmal zur Schlacht am Walserfeld bei Gois.

Eine Besonderheit ist das Schloss Klessheim, mit Golfplatz und Casinobetrieb.

Der sagenumwobene Birnbaum auf dem Walserfeld und der Untersberg sind im Wappen

der Gemeinde Wals-Siezenheim abgebildet.

Busanbindungen:

Gemeinde-Wasi-Bus zum günstigen Tarif, der Zubringer nach Walserfeld zur Stadtbuslinie 2 und 10. Weiters Buslinie 36 und 38 Wals bis Europark und weitere Postbuslinien die vom Salzburger Hauptbahnhof, Flughafen und bis Wals-Grünau fahren.

Von dieser Liegenschaft in Wals-Grünau ist der Kindergarten 750 Meter entfernt (ca. 7 Min. Fußweg). Die Volksschule Wals liegt ca. 1,4 Kilometer entfernt (ca. 15 Gehminuten).

- Stadtzentrum Salzburg liegt ca. 7 Kilometer
- Flughafen Salzburg liegt ca. 6 Kilometer
- München ist mit dem Auto in ca. 1 Stunde 20 Minuten erreichbar
- Wien ist in ca. 3 Stunden mit dem Auto erreichbar



??????? ?????????: MRDammweg2023-2025 - 5071 Wals-Siezenheim – Salzburg

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Katrin Kössler

---

Nonntaler Hauptstraße 59, A-5020 Salzburg

Tel.: +43 662 - 26 59 75

E-Mail: [salzburg@von-poll.com](mailto:salzburg@von-poll.com)

???? ?????????? ????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)