

# Exposé

## Wohnung in Wals

### 3 Zimmerwohnung mit Balkon, Top 3



Objekt-Nr. OM-392965

### Wohnung

Verkauf: **457.000 €**

Ansprechpartner:  
Carina Sommerauer

Obere Walsbergerstraße 8  
5071 Wals  
Salzburg  
Österreich

Baujahr	2026	Zustand	Erstbezug
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	57,15 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Etage	1. OG
Preis Garage/Stellpl.	8.000 €	Carports	5
Übernahme	ab Datum	Stellplätze	5
Übernahmedatum	01.12.2026	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese traumhafte 3 Zimmer Wohnung mit Balkon befindet sich im 1. Stock (mit Lift) in einem kleinen Mehrparteienhaus mit 5 Wohneinheiten aus Massivholz bei Käferheim/Wals Salzburg.

## Ausstattung

Diese großzügige 3 Zimmer Eigentumswohnung befindet sich in schöner sonnigen Grünlage in Wals/Käferheim Salzburg.

Bei der Ausstattung wurde großer Wert auf höchste Qualität unter der Prämisse von ethisch, ökologischer Nachhaltigkeit gelegt. Alle Bäder sind mit großzügiger bodenebener Dusche, WC und großformatigen Feinsteinfliesen ausgestattet. Die Wand- und Deckenkonstruktion ist aus Massivholz und die Außenwände sowie die Decken sind in Sichtholzoberflächenqualität.

- 1 CEE-Steckdose (über Wohnungszähler) für Ladestation vom Auto

Aus Überzeugung setzen wir auf ein ökologisches Bauen und Wohnen - ein Gewinn für Sie. Mit dreifach isolierverglasten Fenstern, Fußbodenheizung mit Raumthermostat und dem klimaschonenden Heizkonzept haben Sie nicht nur das Raumklima perfekt unter Kontrolle, sondern reduzieren auch den Energieverbrauch und ökologischen Fußabdruck.

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Aufzug

## Sonstiges

1 Stellplatz kostet € 8.000,00 und ein überdachter Stellplatz € 15.000,00, ist im Wohnungspreis nicht inkludiert

keine Maklerprovision

HP ECO Construct GmbH

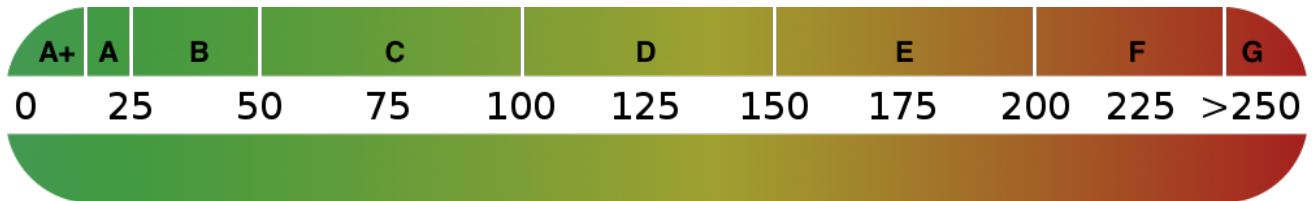
## Lage

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Hauptschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	31,50 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie



Ansicht Zufahrt

# Exposé - Galerie



Ansicht Garten 2

# Exposé - Grundrisse

TOP 3 | 81,37 m<sup>2</sup>

## TOP 3 OBERGESCHOSS

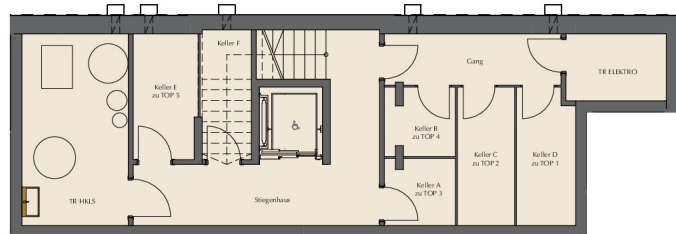
Vorraum	8,26 m <sup>2</sup>
Wohnen / Essen / Kochen	42,50 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	10,23 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	11,90 m <sup>2</sup>
Bad / WC	5,92 m <sup>2</sup>
Abstellraum	2,56 m <sup>2</sup>
Balkon	11,80 m <sup>2</sup>
Kellerabteil	3,01 m <sup>2</sup>



► 14

# Exposé - Grundrisse

KELLER | 62,90 m<sup>2</sup>



## ▶ KELLERBEREICH

Kellerabteil Top 1	5,09 m <sup>2</sup>
Kellerabteil Top 2	5,09 m <sup>2</sup>
Kellerabteil Top 3	3,01 m <sup>2</sup>
Kellerabteil Top 4	3,02 m <sup>2</sup>
Kellerabteil Top 5	5,11 m <sup>2</sup>
Stiegenhaus	14,09 m <sup>2</sup>
Technikraum HKLS	13,12 m <sup>2</sup>
Technikraum Elektro	4,34 m <sup>2</sup>

▶ 18