helle 3 Zimmer Wohnung mit Balkon – Ruhige Lage in Wals-Himmelreich - KONEX Immobilien

Objektnummer: 7678/173

Eine Immobilie von KONEX Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	5071 Himmelreich
Baujahr:	1981
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Wohnfläche:	67,71 m²
Nutzfläche:	72,00 m²
Heizwärmebedarf:	D 125,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,67
Kaufpreis:	295.000,00 €
Betriebskosten:	122,30 €
Heizkosten:	104,63 €
USt.:	28,65 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Dipl.-Ing.(FH) Felix Koneczny

KONEX Immobilien GmbH
Alpenstraße 26
5020 Salzburg

T +43 660 223 34 05

KONEX
IMMOBILIEN

KONEX
IMMOBILIEN

Objektbeschreibung

? 3 Zimmer Wohnung mit Balkon & Potenzial – Ruhige Lage in Wals-Himmelreich

3-Zimmer-Wohnung im 2. Stock eines gepflegten Mehrparteienhauses aus den 1980er-Jahren im beliebten Ortsteil Himmelreich der Gemeinde Wals-Siezenheim.

Die Wohnfläche beträgt ca. 68 m². Die Raumaufteilung ist durchdacht: Drei separat begehbare Zimmer, eine separate Küche, ein Badezimmer mit Badewanne, ein separates WC, ein Abstellraum sowie ein sonniger Balkon mit ca. 12,5 m² bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten.

Ein Kellerabteil ist im Eigentum enthalten. Ein Garagenplatz kann angemietet werden (derzeit bereits in Nutzung, nicht im Kaufpreis enthalten).

Die Erneuerung der Fenster ist für das Jahr 2025 geplant. Die Finanzierung erfolgt fast vollständig über die Rücklagen der Eigentümergemeinschaft

Gute Raumaufteilung & praktische Details

?? Wohnfläche auf ca. 68 m²

• Zentrales Vorzimmer

• Drei separat begehbare Zimmer

• Separate Küche mit Fenster

• Badezimmer mit Badewanne

• separates WC

• Abstellraum

• Sonniger Balkon (ca. 12,5 m²)

• Kellerabteil inklusive

Ein Garagenplatz kann für 32€ Brutto angemietet werden – dieser ist aktuell bereits in

Nutzung.

? Ausstattung & Potenzial

• Ruhige Lage mit hoher Wohnqualität

• Guter Grundriss mit separaten Räumen

• Angenehme Hausgemeinschaft

• Nähe zur Stadt Salzburg & sehr gute Verkehrsanbindung

? Lage & Infrastruktur

? Nahversorger, Bushaltestelle und Gastronomie fußläufig erreichbar

? Nur wenige Minuten in die Stadt Salzburg, zum Flughafen oder zur Autobahn

? Naherholungsgebiete & Spazierwege direkt vor der Haustür

? **Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz (EAVG 2012):**

Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die ab 1.12.2012 geltende generelle Vorlagepflicht, noch nicht vorgelegt bzw. befindet sich aktuell in Ausarbeitung. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

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

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <4.500m
Höhere Schule <4.500m

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

Sonstige
Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Polizei <1.000m
Post <1.000m

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap