

WALS | HOME SWEET HOME



Objektnummer: 523/1211

Eine Immobilie von Realwert- Immobilientreuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	5071 Viehhausen
Baujahr:	1987
Zustand:	Modernisiert
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	150,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	2
Keller:	85,00 m ²
Heizwärmebedarf:	D 142,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,84
Gesamtmiete	3.310,00 €
Kaltmiete (netto)	2.600,00 €
Kaltmiete	2.800,00 €
Betriebskosten:	200,00 €
Heizkosten:	250,00 €
USt.:	260,00 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



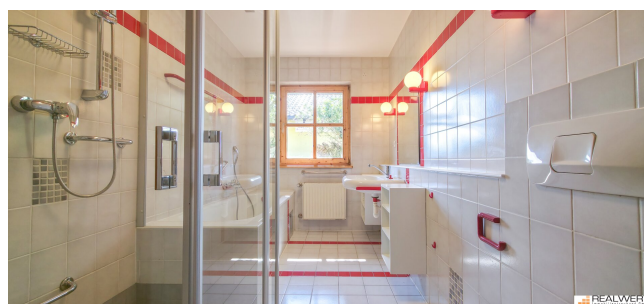
Thomas Lainer



Mitglied des
immobilienring.at

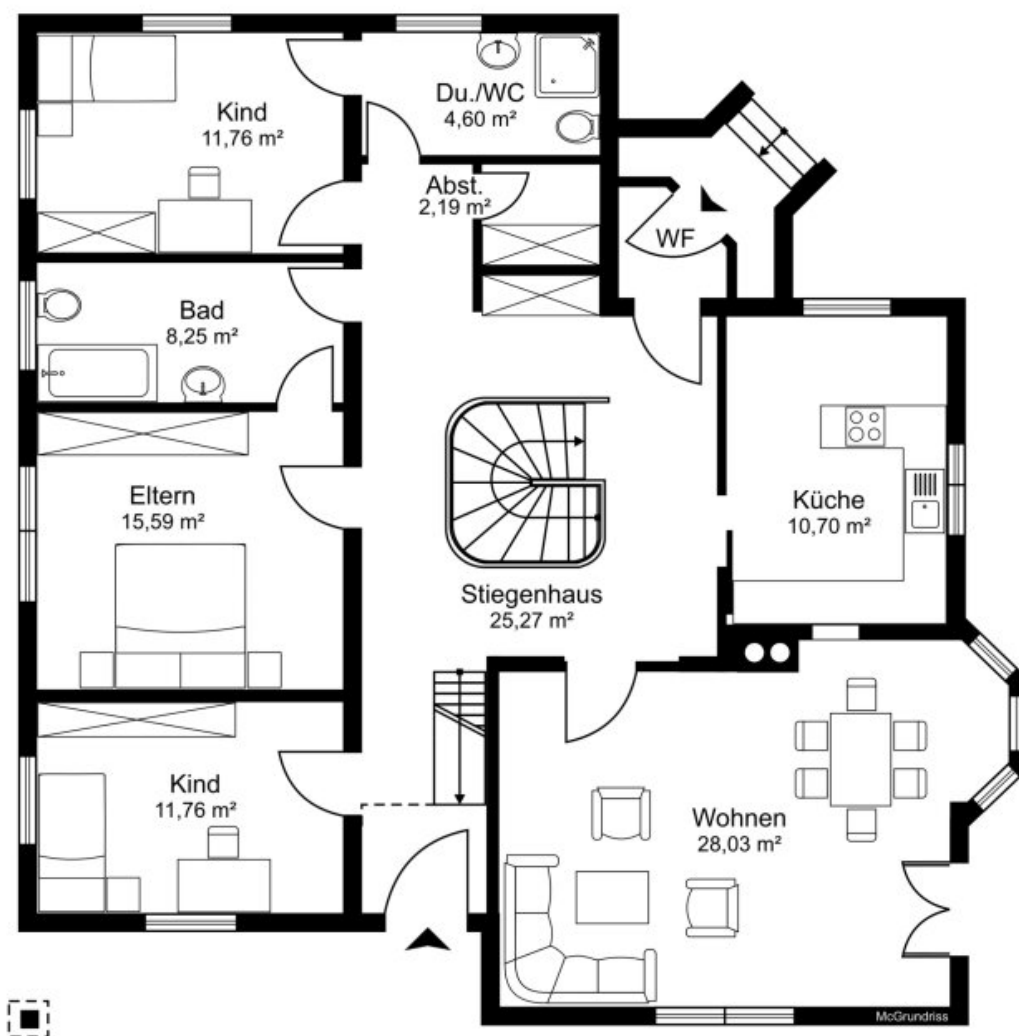


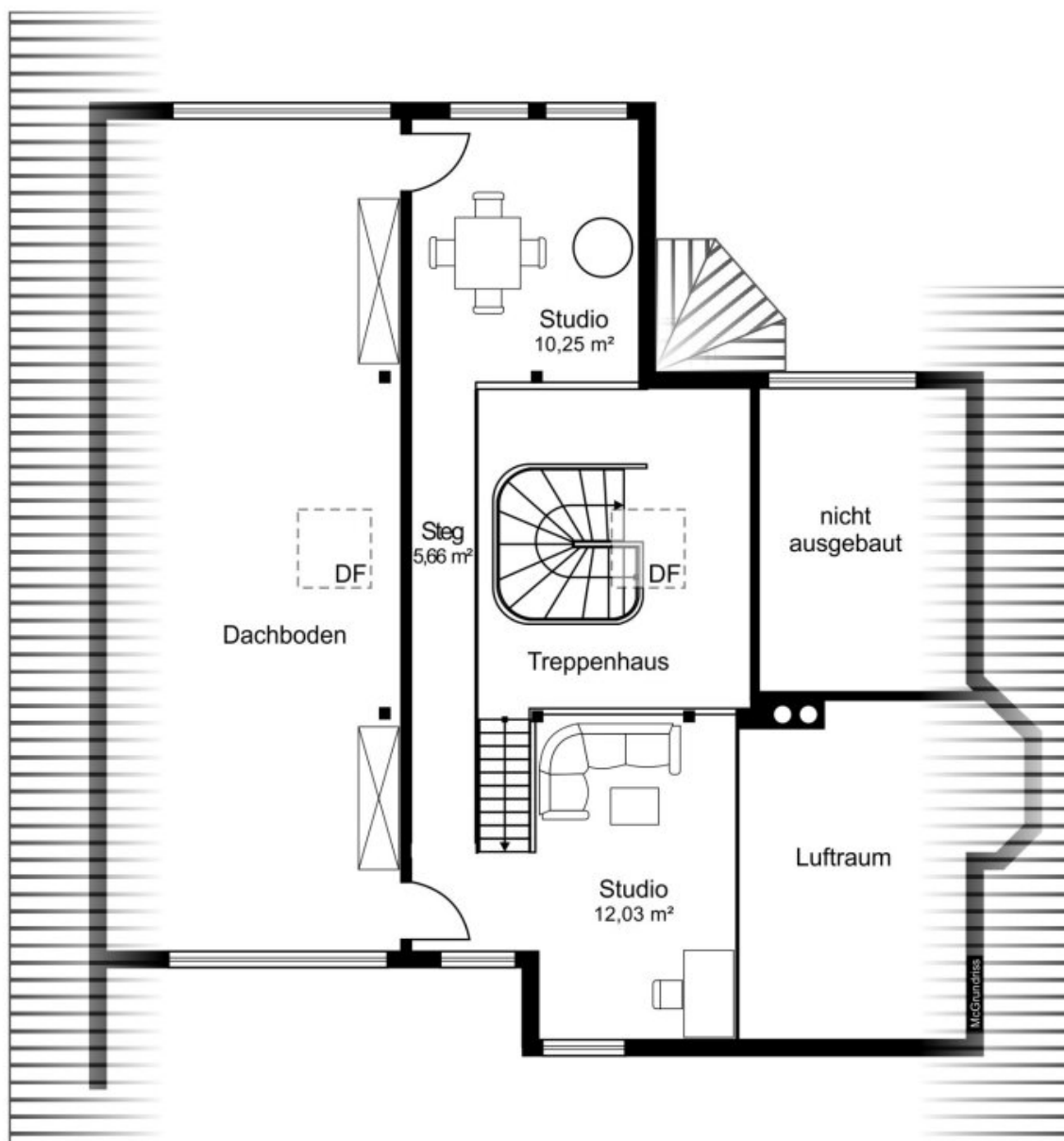


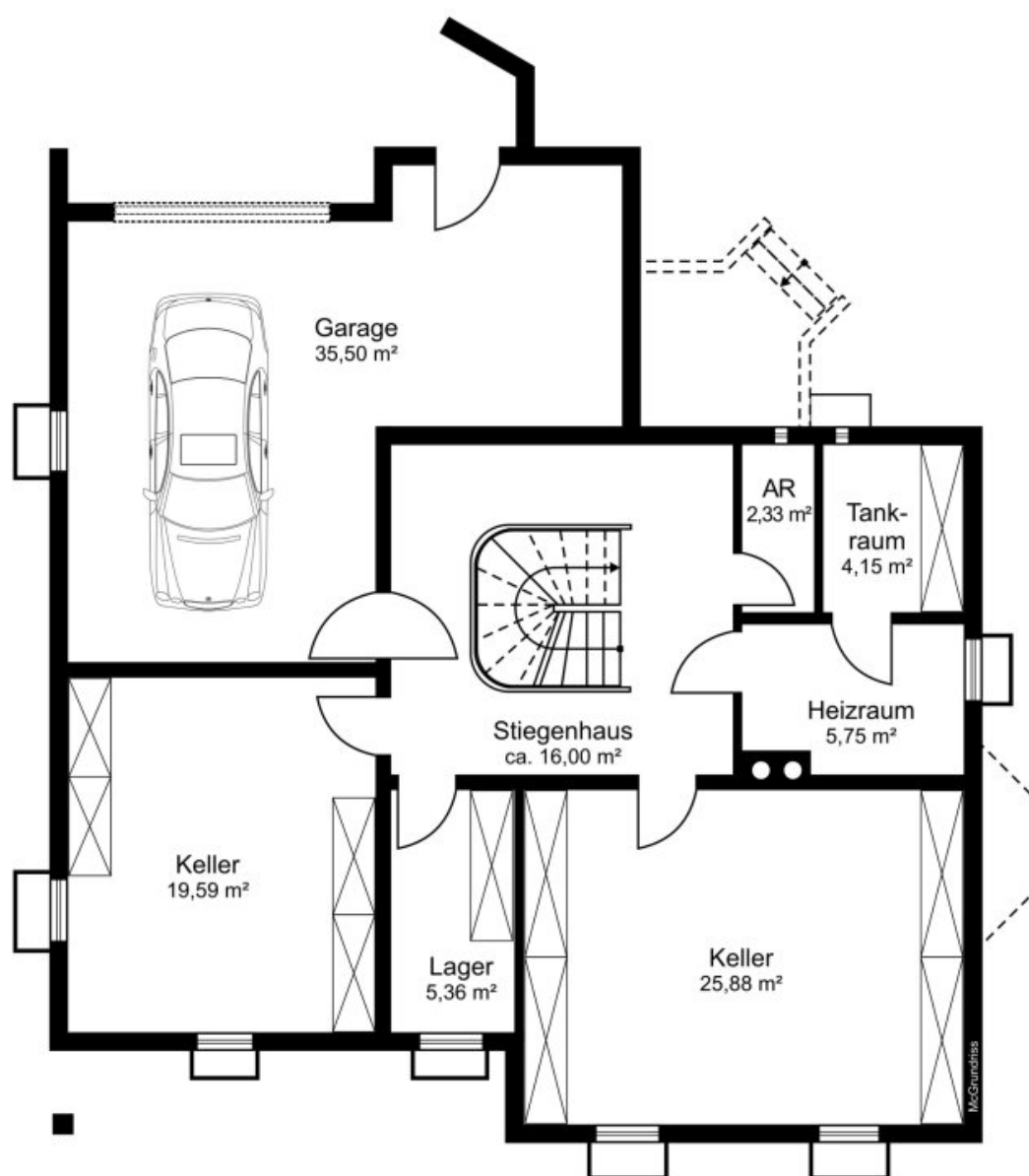












Objektbeschreibung

HOME SWEET HOME

EINFAMILIENHAUS MIT SONNIGEM GARTEN | WALS

Lage

Das Haus befindet sich im Kapellenweg im Ortsteil Viehhausen der Gemeinde Wals-Siezenheim direkt am Grünland. Die Lage ist ruhig und zugleich verkehrsgünstig: Die nächste Bushaltestelle in Richtung Salzburg Stadt liegt im Bereich Viehhausen in ca. 300 m; die Linie 27 verbindet Viehhausen unter anderem mit Maxglan, LKH und Zentrum Salzburg. Das Salzburger Stadtzentrum ist ca. 6,5 km entfernt. Der Flughafen Salzburg liegt in ca. 2,5–3,0 km, der Autobahnanschluss Salzburg-West an die A1 in ca. 1,2 km. Das Designer Outlet Salzburg / Himmelreich erreichen Sie in ca. 2,5 km; Volksschule, Nahversorgung und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich im Ortsgebiet Wals/Viehhausen.

Wohnhaus – Allgemein

Das im Jahre 1987 errichtete Einfamilienhaus wurde 2025 und 2026 modernisiert, ist voll erschlossen und präsentiert sich in einem gepflegten Zustand. Die Beheizung und Warmwasserbereitung erfolgen über eine Ölzentralheizung. Zusätzlich steht ein Kamin im Wohn- Esszimmer zur Verfügung.

In der Diele besteht in der Mitte ein offenes Stiegenhaus, welches die Geschoße miteinander verbindet und somit Sichtachsen über alle 3 Ebenen hinweg öffnet.

Im Erdgeschoss sind alle Zimmer angeordnet. Das offene Dachgeschoß beherbergt zwei Galerieflächen, welche über einen Steg miteinander verbunden sind.

Das Kellergeschoß ist funktional gegliedert mit den typischen Räumlichkeiten wie Lager, Waschküche und Heizraum. Zusätzlich wurde ein Hobbyraum eingerichtet mit einer Infrarotkabine. Von hier aus gelangt man über eine Schleuse auch in die Garage.

Das große Badezimmer im Erdgeschoß verfügt über eine Badewanne und eine geräumige Dusche. Zusätzlich ist einem kleineren Schlafzimmer noch ein weiteres Bad zugeordnet, welches mit einem WC und einer Dusche ausgestattet ist.

Wohnflächen

Die gesamte Wohnfläche beträgt ca. 150 m² und verteilt sich auf vier Zimmer; alle Räume sind zentral von der Diele aus begehbar. Im Erdgeschoss befinden sich die Garderobe, eine geräumige Küche, ein großzügiger Wohn- / Essbereich mit Kamin, zwei Badezimmer sowie drei Schlafzimmer. Der Dachraum wurde offen gestaltet. Auf einer Galerie wurden zwei Studioflächen geschaffen, die über einen Steg miteinander verbunden sind. Ein großer Dachboden ist ebenfalls auf dieser Ebene vorhanden.

Im Kellergeschoß wurde vom Eigentümer ein gemütlicher Erholungsraum mit Infrarotkabine geschaffen.

Garten

Der Garten rund um das Haus wurde mit viel Liebe zum Detail angelegt. Durch die privilegierte Ruhelage direkt am Grünland und die perfekte Ost-Süd-West Ausrichtung genießt man ganztägig Sonne. Das Halten von Haustieren ist mit nach Absprache mit der Vermieterseite gestattet.

Parken

In der geräumigen Garage im Untergeschoß, welche auch Platz für eine Werkbank bietet. Vor der Garage ist ein zusätzliches Carport für einen für einen PKW vorhanden.

Mietkonditionen

Die monatliche Miete exkl. Betriebs- und Heizkosten beträgt **EUR 2.600,00**. Für die laufenden Kosten (Grundsteuer, Müllabfuhr, Kanal, Gebäudeversicherung) wird ein monatliches Akonto in Höhe von **EUR 200,00** verrechnet. Der jährliche Bedarf an Heizöl ist mit ca. 2.000l zu kalkulieren (Selbstbestellung). Als Kautions sind 3 Brutto – Monatsmieten zu hinterlegen. Ein Mietverhältnis ist auf fünf Jahre befristet möglich. Der Bezug kann kurzfristig erfolgen.

Fazit

- einzigartige Grün- Ruhelage am Stadtrand mit schneller Anbindung nach Salzburg
- modernisiertes Einfamilienhaus mit ca. 150 m² Wohnfläche und Kamin
- Hobbyraum mit Infrarotkabine Im Kellergeschoß
- Idyllischer Garten mit traumhaftem Gebirgsblick

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <1.500m
Klinik <3.500m
Krankenhaus <4.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.500m
Kindergarten <1.500m
Universität <4.500m
Höhere Schule <4.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <4.000m

Sonstige

Bank <1.500m
Geldautomat <1.500m
Polizei <1.500m
Post <1.500m

Verkehr



Bus <500m
Bahnhof <4.000m
Autobahnanschluss <1.000m
Flughafen <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.