

GENERATIONENHAUS WALS-SIEZENHEIM



Objektnummer: 523/1091

Eine Immobilie von Realwert- Immobilientreuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Mehrfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	5071 Siezenheim
Baujahr:	1985
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	314,00 m ²
Nutzfläche:	426,00 m ²
Bäder:	3
WC:	3
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	4
Keller:	114,00 m ²
Heizwärmebedarf:	E 168,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 2,13
Kaufpreis:	1.250.000,00 €
Kaufpreis / m²:	2.934,27 €
Betriebskosten:	170,00 €
Heizkosten:	250,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



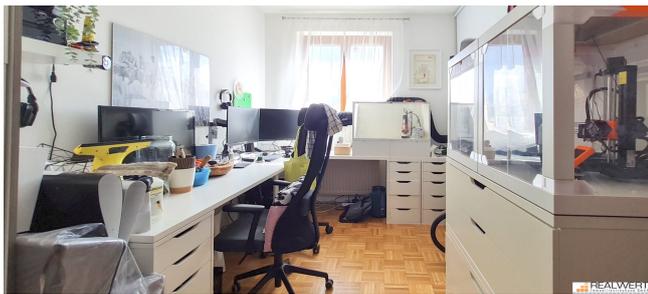
Thomas Lainer

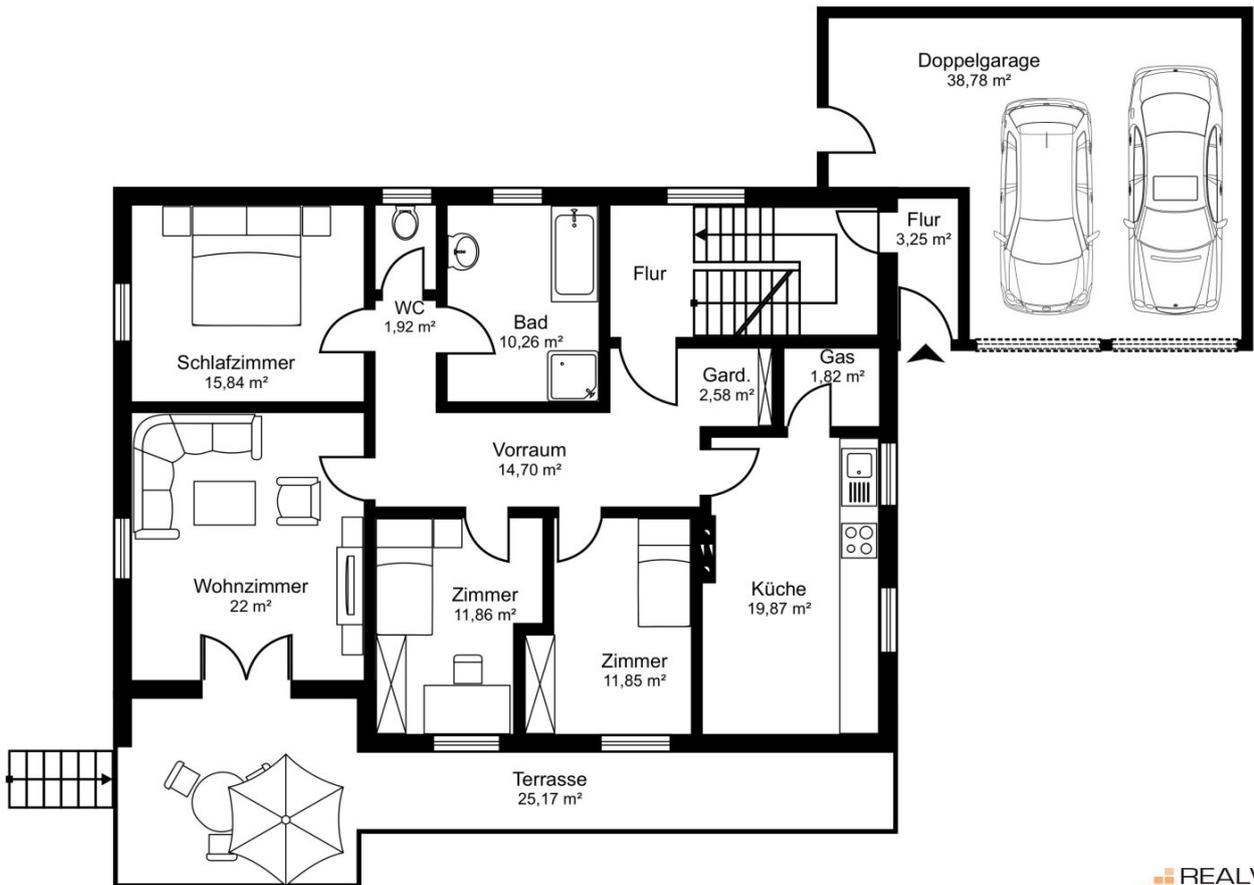


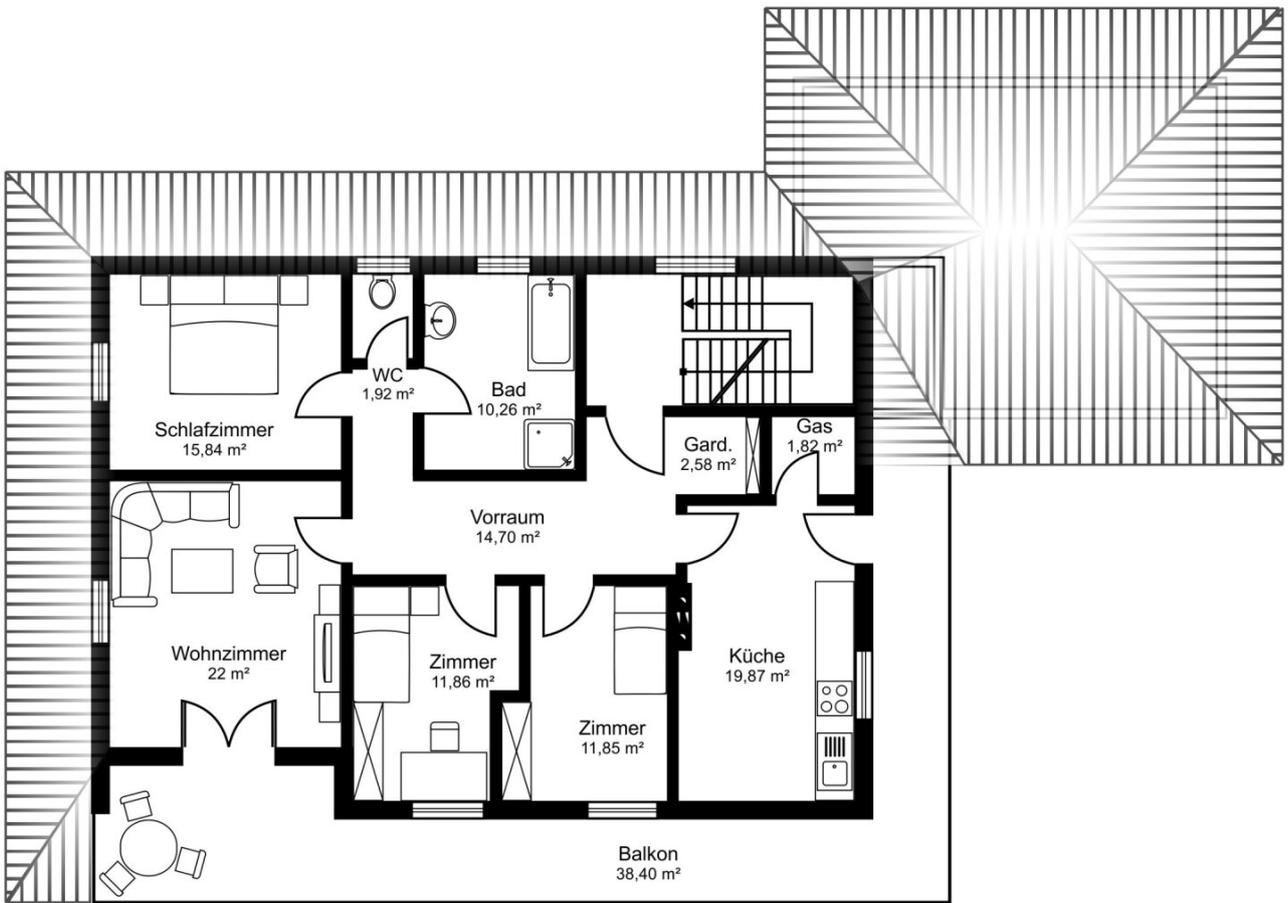


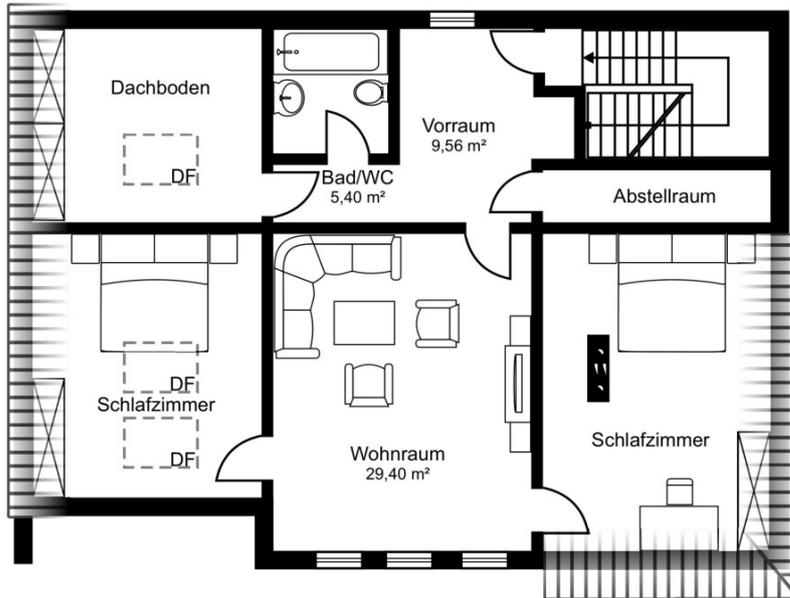


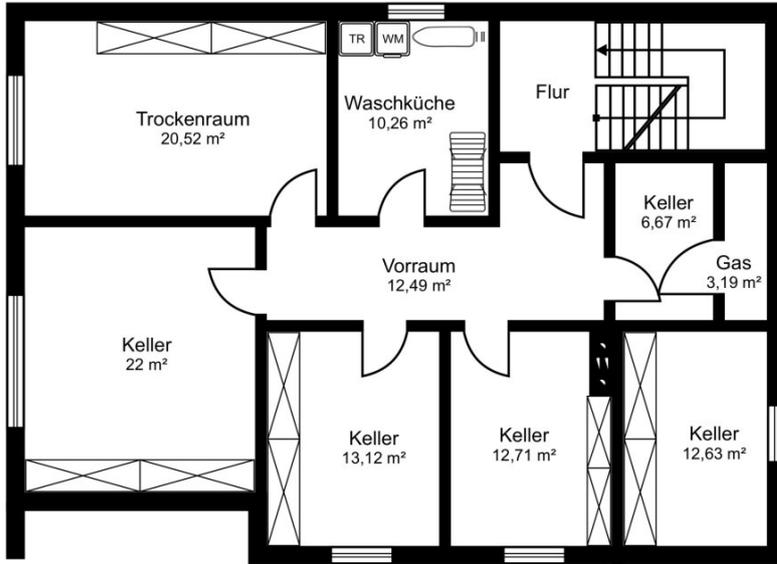


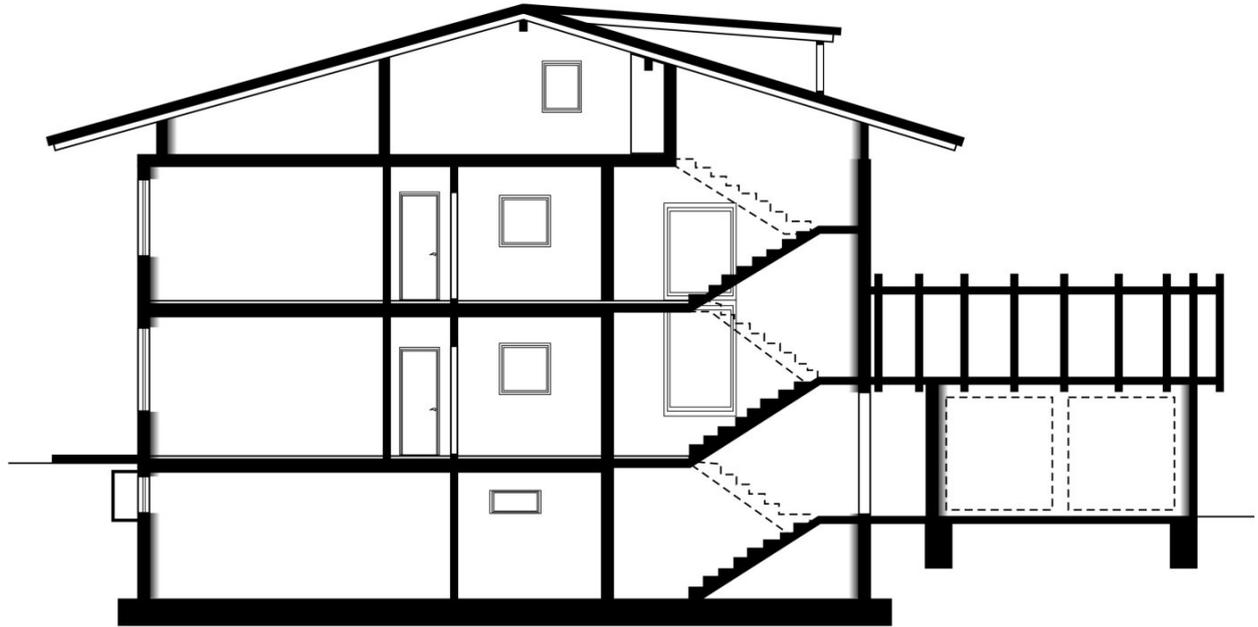














Objektbeschreibung

HAPPY FAMILY | MEHRFAMILIENHAUS WALS

XL Mehrfamilienhaus für drei Familien

Allgemeines

Bei der zum Verkauf gelangenden Liegenschaft handelt es sich um ein rund 812m² großes Grundstück, in der westlich der Stadt Salzburg gelegenen Gemeinde Wals / Siezenheim im Ortsteil Siezenheim. Auf der Liegenschaft wurde im Jahre 1985 ein dreigeschoßiges Wohnhaus in Massivbauweise errichtet. Das Objekt verfügt derzeit über eine oberirdische Gesamtfläche von ca. 310 m².

Das Grundstück befindet sich sehr ruhiger Siedlungslage in einer Ringstraße. Die gesamte Grundstücksfläche ist als Bauland – reines Wohngebiet gewidmet.

Beschreibung Haus allgemein

Insgesamt steht im Objekt pro Etage eine Wohnung zur Verfügung, aufgeteilt jeweils auf Erdgeschoß, Obergeschoß, sowie im Dachgeschoß mit ausgebauter Mansarde (Dachgaube). Das Gebäude ist zur Gänze unterkellert. Bünding an das Haus anschließend wurde eine Doppelgarage errichtet.

Das ursprünglich von der Firma Resa Wohnbau GmbH errichtete Haus betritt man über einen geräumigen Windfang. Das zentrale Stiegenhaus erschließt alle Geschoße.

Die beiden Wohnungen im Erdgeschoß und im Obergeschoß sind weitgehend gleich gestaltet und haben jeweils eine Gesamtwohnfläche von ca. 112m². Jede Wohnung verfügt über drei Schlafzimmer, ein geräumiges Wohnzimmer, eine Wohnküche, sowie ein Badezimmer mit getrenntem WC.

Das Objekt ist Großteils im Originalzustand des Baujahres 1985. Im Erdgeschoß wurde soeben die Küche erneuert. Nach Auskunft der Eigentümer stehen keine akuten Maßnahmen an. Je nach eigenem Bedarf oder Geschmack sind jedoch Modernisierungsarbeiten erforderlich.

Zwei der drei Wohnungen sind derzeit noch bewohnt. Eine bestandfreie Übergabe kann binnen drei Monaten nach Vertragsklarheit erfolgen.

Beschreibung Wohnung 1 | EG - derzeit noch bewohnt

Die Wohnung 1 im Erdgeschoß weist eine Gesamtwohnfläche von rund 112 m² auf und ist derzeit bewohnt. Die Küche wurde soeben sehr geschmackvoll erneuert. Durch die Erdgeschoßwohnung gelangt man vom Wohnzimmer auf eine rund 25m² große West-Terrasse, welche einen direkten Zugang zum Garten frei gibt.

Beschreibung Wohnung 2 | OG - derzeit noch bewohnt

Die Wohnung im 1. Obergeschoß ist topographisch ident mit der Wohnung im Erdgeschoß, verfügt jedoch anstatt der Terrasse über einen ca. 38m² großen, umlaufenden Balkon, welcher sowohl vom Wohnzimmer, als auch von der Küche begehbar ist.

Beschreibung Wohnung 3 | DG - unbewohnt

Im Dachgeschoß wurde durch den Einbau einer Gaube eine weitere 3-Zimmer Wohnung geschaffen. Die Gesamtfläche dieser Wohnung beträgt rund 90 m². Eines der beiden Schlafzimmer hat eine starke Mansarde (Nordseite).

Beschreibung Kellergeschoß

Das gesamte Objekt ist - mit Ausnahme der Garage - unterkellert. Der Keller besteht aus insgesamt fünf Räumen und macht einen gepflegten Eindruck. Auf dieser Etage ist ausreichend Stauraum und Allgemeinfläche für drei Familien vorhanden.

Haustechnik

Die Wärmebereitung im Objekt erfolgt dezentral über drei getrennte Gasthermen, für welche jeweils ein eigener Zähler besteht. Die elektrische Anlage verfügt über einen FI-Schutzschalter mit einem Fehlerstrom von weniger als 30mA und einen eigenen Zähler pro Etage und ist somit für eine eventuelle Vermietung vorbereitet.

Außenanlagen / Garage

Rund um das Objekt ist ein Garten mit Rasen, Ziersträuchern und Hecken angelegt. Die Terrasse der Erdgeschoßwohnung ragt ca. 1m über das Gartenniveau hinaus, wodurch sich eine nette Pflanzböschung ergibt.

Seitlich rechts neben dem Eingang schließt eine Doppelgarage an, welche ein Ausmaß von ca. 39m² hat und bequem Platz für zwei Autos bietet. Vor dem Objekt besteht eine asphaltierte Fläche, mit ausreichend Platz für weitere Besucherfahrzeuge.

Fazit

- + sehr geräumige Liegenschaft in besonderer Ruhelage von Wals
- + zeitlose Architektur und die solide Bauweise
- + Platz für bis zu drei getrennte Haushalte
- diverse Renovierungsarbeiten erforderlich

Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung. Bitte füllen Sie das Kontaktformular aus um das gesamte Expos zu erhalten.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <2.000m
Apotheke <2.000m
Klinik <3.500m
Krankenhaus <3.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m

Universität <4.500m
Höhere Schule <4.000m

Nahversorgung

Supermarkt <2.000m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige

Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Post <1.000m
Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <1.500m
Flughafen <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap