

WALS - SCHWEIZERSIEDLUNG | Solide 3-Zimmer Wohnung mit Garage



Objektnummer: 523/1194

Eine Immobilie von Realwert-Immobilientreuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	5071 Wals-Siezenheim
Baujahr:	1962
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	61,17 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	C 56,90 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,96
Gesamtmiete	1.395,00 €
Kaltmiete (netto)	1.149,55 €
Kaltmiete	1.318,14 €
Betriebskosten:	168,59 €
Heizkosten:	60,00 €
USt.:	16,86 €
Provisionsangabe:	

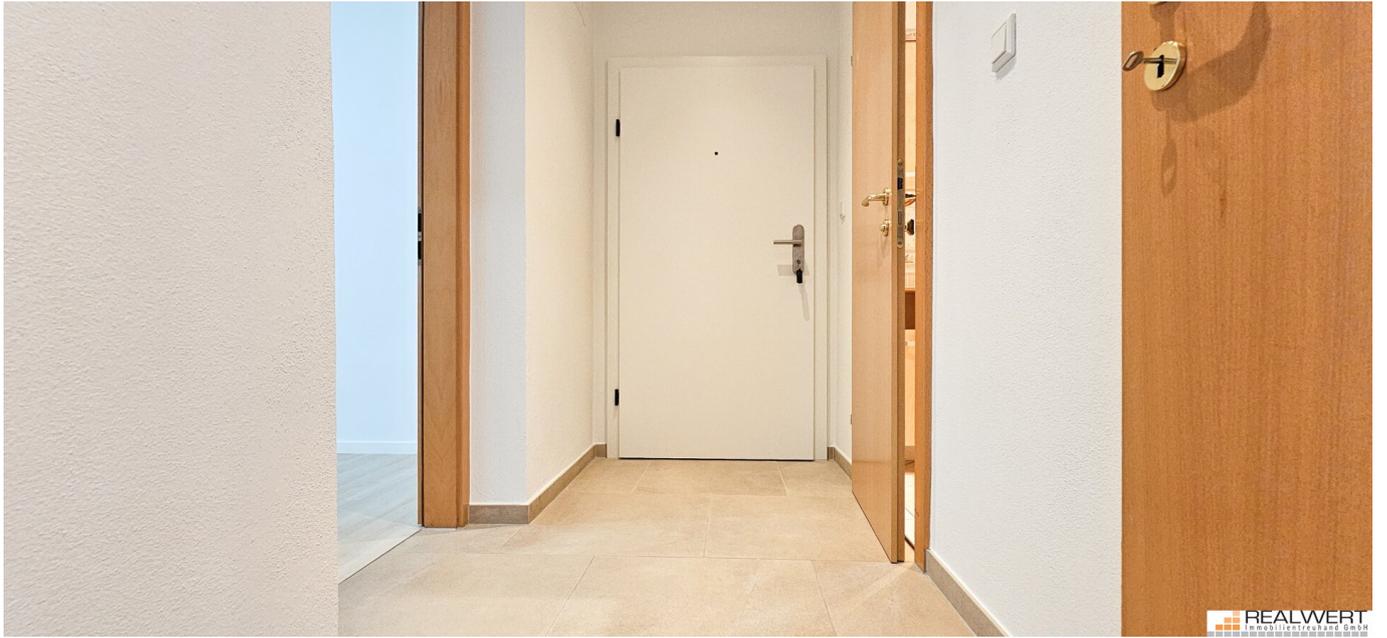
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

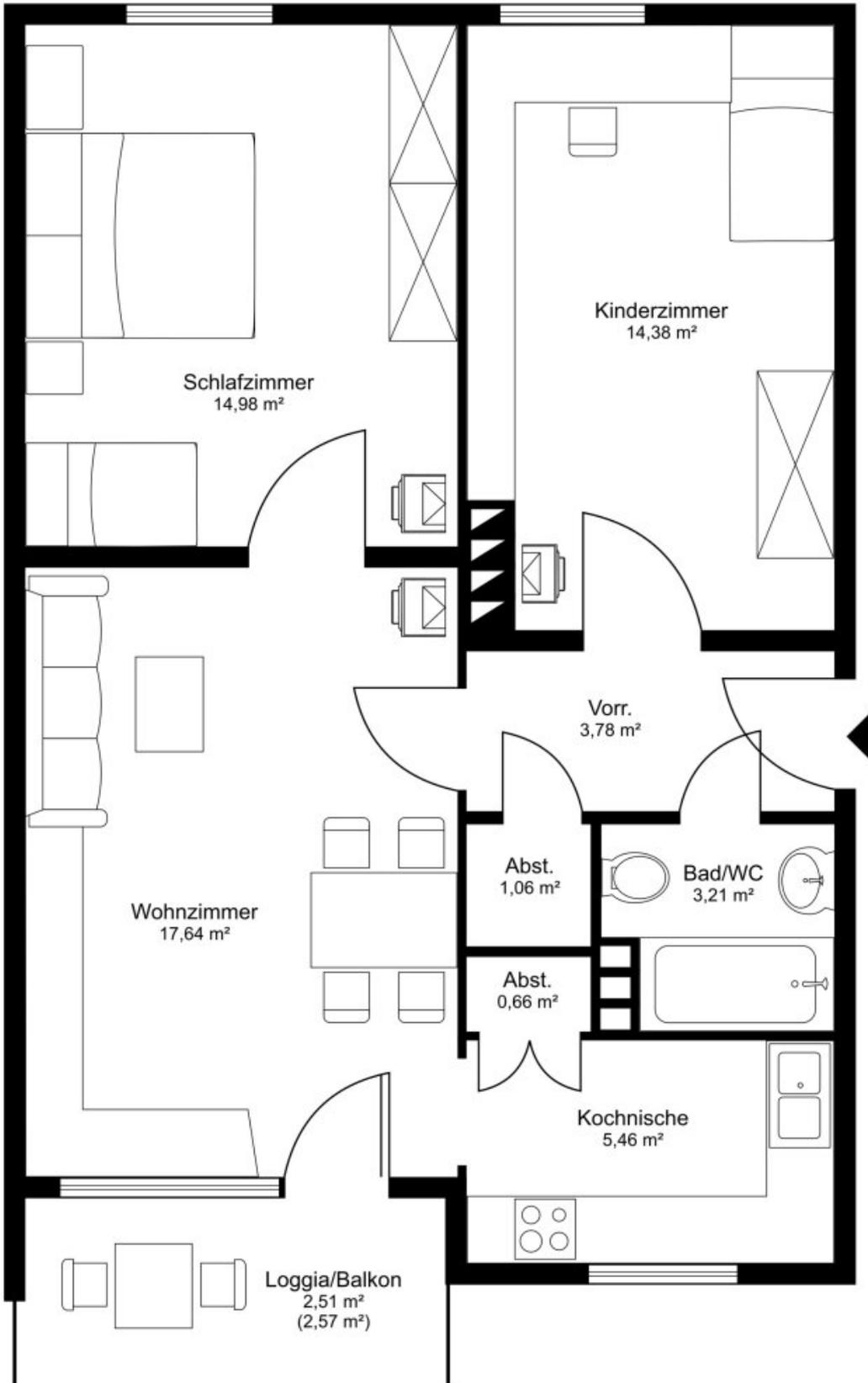


Thomas Lainer

Realwert- Immobilitentreuhand GmbH







Objektbeschreibung

Besichtigungstermin vereinbaren

Sehr geehrte Interessentin, sehr geehrter Interessent!

Um einen Besichtigungstermin zur vereinbaren, füllen Sie bitte zuerst [hier](#) das Formular aus und teilen Sie uns bitte im Vorfeld folgende Punkte mit:

+ Wann ist Ihr gewünschter Einzugstermin?

+ Wie viele Personen möchten einziehen?

+ Was machen Sie beruflich?

Wir melden uns sodann verlässlich bei Ihnen zur Terminabstimmung. [Jetzt zur Terminvereinbarung:](#)

Lage

Die Wohnung befindet sich in der Schweizersiedlung 17/11, 5071 Wals-Siezenheim (Nähe Laschensky). Ruhige Wohnlage mit südwestseitiger Ausrichtung und Blick ins Grüne. Das Salzburger Stadtzentrum (Mirabellplatz) liegt in ca. 6,5 km; der Autobahnanschluss Salzburg-West (A1) in ca. 3,5 km; der Flughafen Salzburg in ca. 3,0 km. Eine Bushaltestelle erreichen Sie in ca. 300 m.

Wohnhaus – Allgemein

Baujahr 1962, massiver Baukörper in gepflegtem Gesamtzustand. Wohnungseigentum. Beheizung als Etagenheizung (Öl) über Heizkörper. Die Kosten für die Ölheizung werden nach Verbrauch abgerechnet. Das derzeitige Akonto beträgt monatlich EUR 60,00.

Satteldach. Doppel-/Mehrfachverglasung. Kellerabteil vorhanden.

Energiekennzahlen: **56,90 kWh/m²a (C)**; **fGEE 0,96 (B)**; gültig bis 13.10.2026.

Wohnung

Wohnfläche ca. 61,00 m² im 1. Stock, teilweise zentral begehbar: Vorraum; Wohn-/Esszimmer mit westseitigem Balkon; separate Küche mit Einbaugeräten; zwei Zimmer (Schlaf-/Kinder-/Homeoffice); Bad mit Dusche und WC; Abstellraum; Kellerabteil. Ausstattung: Laminat-, Parkett- und Fliesenböden; Kunststofffenster; Kabel-/Sat-Anschluss; Grün- und Bergblick.

Parken

Ein zugeordneter Garagenstellplatz (ca. 12,00 m²).

Mietkonditionen

Hauptmietzins **EUR 1.239,00** Betriebskosten **EUR 185,45** Gesamtbelastung **EUR 1.424,45**

Befristeter Mietvertrag auf 3 Jahre; Bezug kurzfristig möglich. Provision: vom Abgeber getragen (Erstauftraggeberprinzip). Kautions: 3 Brutto-Monatsmieten

Fazit

- 3-Zimmer-Grundriss auf 61,00 m²
- Westbalkon mit Grün- & Bergblick
- Garage in der Anlage
- ruhige Lage nahe Stadt & Autobahn

Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung. Sollten Sie Interesse an dieser Immobilie haben und einen Besichtigungstermin vereinbaren wollen, senden Sie uns bitte im Vorfeld folgende Informationen mit [DIESEM LINK](#):

a.) aktuelle Ausweiskopie

b.) aktuelle Einkommensnachweise der letzten 3 Monate

c.) eine kurze Information – wie viele Personen in die Immobilie einziehen werden – ab wann Sie das Objekt beziehen möchten

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

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 <2.500m
Klinik <3.500m
Krankenhaus <4.500m

Kinder & Schulen

Schule <2.500m
Kindergarten <2.000m
Universität <4.500m
Höhere Schule <3.500m

Nahversorgung

Supermarkt <2.000m
Bäckerei <2.000m
Einkaufszentrum <5.000m

Sonstige

Bank <2.000m
Geldautomat <2.000m
Polizei <2.000m
Post <2.500m

Verkehr

Bus <500m
Bahnhof <4.500m
Autobahnanschluss <1.500m
Flughafen <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap