

**2-Zimmer Anlage-Wohnung/ Netto KP € 228.000,- in Wals!
(Zuzüglich 20% UST)**



Objektnummer: 5594/1025

**Eine Immobilie von Viktoria-Haus Immobilien - und
Bauträgersgesellschaft mbH**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	5071 Wals-Siezenheim
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	44,67 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Keller:	3,37 m ²
Heizwärmebedarf:	B 26,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,72
Kaufpreis:	228.000,00 €
Kaufpreis / m ² :	246.150,00 €

Ihr Ansprechpartner

Viktoria Wohnbau Vertrieb

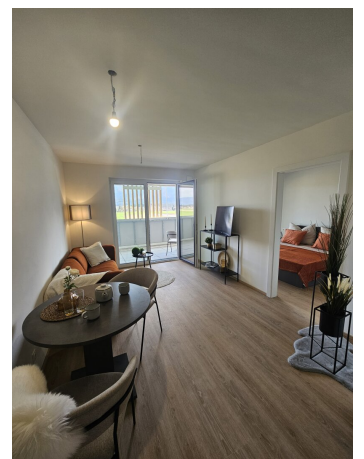
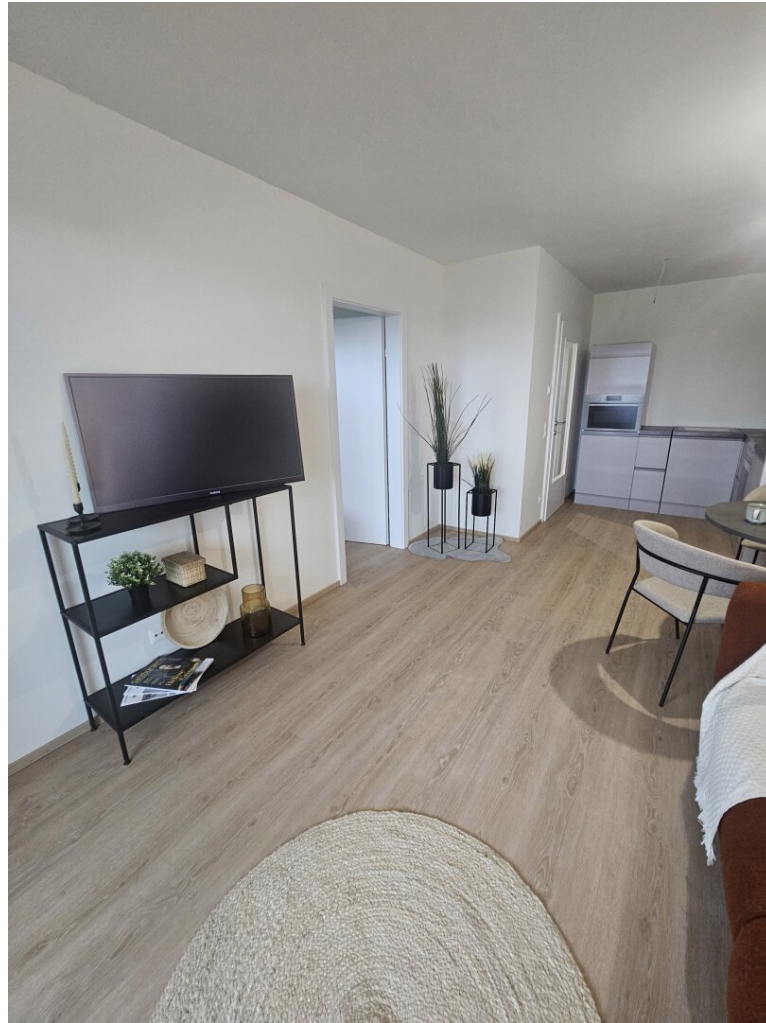
Viktoria Wohnbau GmbH
Walserstraße 8
5071 Wals-Siezenheim

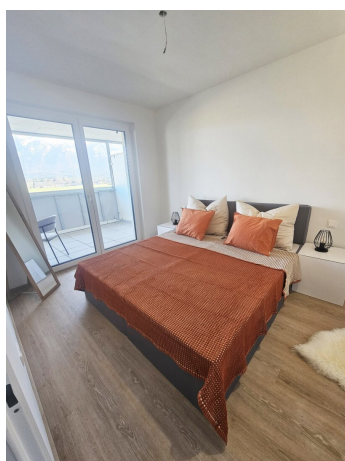
T +43 662 85 16 00-23

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.















BAUVORHABEN MUNDIGLERWEG 4



VERTRIEBSPLAN

TIEFGARAGE

Maßstab	Datum	Logo
1:200	02.09.2024	KWERFELD



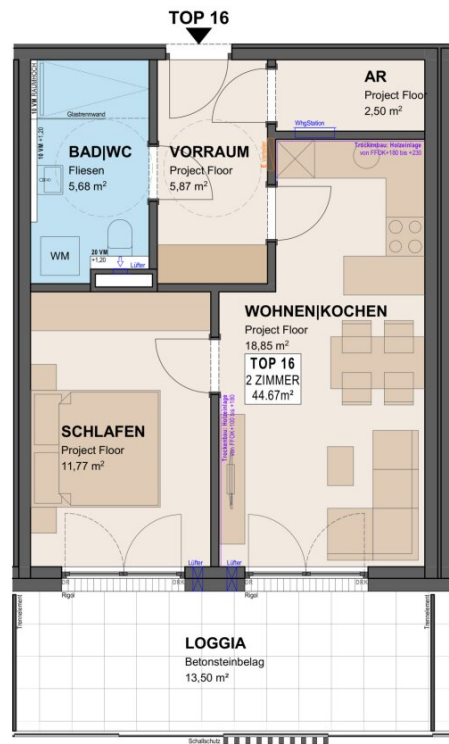
Viktorias B
 +43(0)6228 1600-23
 M vertrieb@viktorias-wohnbau.at

Viktorias Immobilien GmbH
 A-5071 Wals-Siezenheim | Salzburg
 F +43(0)6228 1600-19
 www.viktorias-wohnbau.at

Das Dokument ist ein Entwurf und darf nicht ohne Zustimmung der VIKTORIA WOHNBAU GmbH verwendet werden.

TOP 16

Goz
KWEREELD®



BAUVORHABEN MUNDIGLERWEG 4



VERTRIEBSPLAN

LAGEPLAN

Maßstab	Datum	Logo
1:250	11.02.2025	KWERFELD
Viktoria WOHNBAU		
Viktoria Immobilien GmbH A-5071 Wals-Siezenheim Salzburg T +43(0)66281600-23 F +43(0)66281600-19 M vertrieb@viktoria-wohnbau.at www.viktoria-wohnbau.at		

Das Dokument ist Eigentum der KWERFELD AG. Die Weitergabe an Dritte ist untersagt. Die KWERFELD AG ist eine Tochtergesellschaft der KWERFELD GROUP AG.



Objektbeschreibung

Der erste Eindruck zählt: Jetzt Musterwohnung entdecken und verlieben!

In einer der begehrtesten und charmantesten Wohngemeinden von Salzburg, am Mundiglerweg 4, wurde ein neues Wohnprojekt fertiggestellt, das sich an Jung und Alt richtet: praktische 2- und 3-Zimmer Start- und Übergangswohnungen im Baurecht. Sie bieten kompakte Grundrisse, die effizient genutzt werden können, sowie moderne Annehmlichkeiten und hochwertige Ausstattungsdetails.

Ideal für Unternehmen als Mitarbeiter- oder Dienstnehmerwohnungen. Auf Anleger warten Renditen mit ca. 3,25%.

Kaufpreis netto: € 228.000,- zuzüglich 20 % UST inklusive einem Tiefgaragenstellplatz!

Nutzen sie jetzt unser Vermietungsservice beim Kauf einer Wohnung als Kapitalanlage!

- 2-Zimmer Wohnung mit ca. 44,67 m² Wohnfläche
- 13,50 m² Balkon/Loggia
- Geschlossene Balkonbrüstung mit Fassadenplatten und verschiebbaren Glaselementen
- 1 Tiefgaragenstellplatz
- 3,37 m² Keller
- Lift
- Gediegene Sanitärausstattung
- Vinylboden in Eichendekor
- Großformatige Fliesen

- Weiße Innentüren mit Holzzargen
- Pflegeleichte Kunststoff-Alufenster
- Fußbodenheizung
- Pelletszentralheizung
- Photovoltaikanlage
- **Bezug nach Vereinbarung, ab sofort möglich!**

Eigentum auf Zeit (Baurecht)

Bei diesem Bauvorhaben wird das Grundstück, auf dem die Wohnungen errichtet werden, auf die Dauer von 70 Jahren gepachtet.

Das Baurecht endet per 31.05.2093.

Aus diesem Grund können hier attraktive Kaufpreise angeboten werden, die darüber hinaus auch noch seitens der Gemeinde Wals-Siezenheim mit einer Kaufpreisobergrenze gedeckelt sind.

Der monatliche, indexierte Baurechtszins („anteilige Grundstückspacht“) beträgt € 2,99 (Basis 2024) pro m² Wohnfläche und Monat.

Dies bedeutet zum Beispiel bei einer 2-Zimmer Wohnung aktuell ca. € 134,- pro Monat.

Der Baurechtszins wird seitens der Hausverwaltung gemeinsam mit den monatlichen Betriebskosten vorgeschrieben und verrechnet.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <2.000m

Apotheke <2.000m
Klinik <6.000m
Krankenhaus <6.500m

Kinder & Schulen

Schule <2.000m
Kindergarten <1.500m
Universität <7.000m
Höhere Schule <5.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <5.500m

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
Bahnhof <2.500m
Autobahnanschluss <1.500m
Flughafen <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap