

Praktische 2-Zimmer Wohnung im Baurecht in Wals!



Objektnummer: 5594/1024

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

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	5071 Wals-Siezenheim
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	44,75 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Keller:	3,71 m ²
Heizwärmebedarf:	B 26,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,72
Kaufpreis:	248.000,00 €

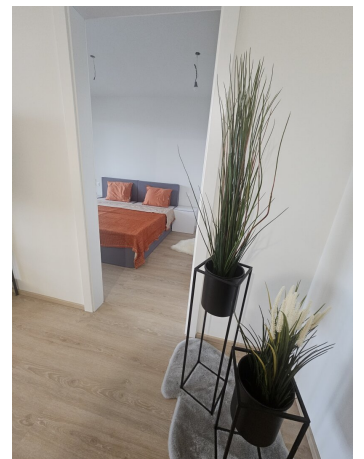
Ihr Ansprechpartner

Viktoria Wohnbau Vertrieb

Viktoria Wohnbau GmbH
Walserstraße 8
5071 Wals-Siezenheim

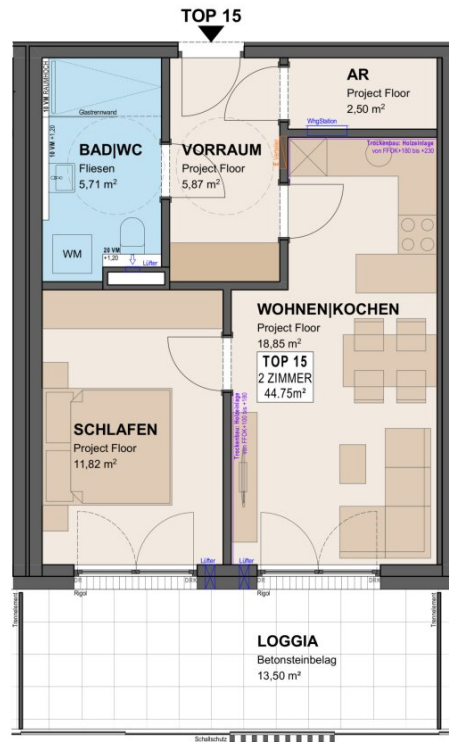
T +43 662 85 16 00-23

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









BAUVORHABEN MUNDIGLERWEG 4



Übersicht Kellergeschoss



VERTRIEBSPLAN

TOP 15

Maßstab 1:50	Datum 02.09.2024	von KWERFELD ARCHITECTS
-----------------	---------------------	--------------------------------------



Viktorias Immobilien GmbH
A-5071 Wals-Siezenheim | Salzburg
T +43(0)662851600-23
F +43(0)662851600-19
E vertrieb@viktorias-wohnbau.at
www.viktorias-wohnbau.at

Das Dokument ist Eigentum der Viktoria Immobilien GmbH. Die unbefugte Verbreitung oder die Nutzung ist ausdrücklich untersagt.



BAUVORHABEN MUNDIGLERWEG 4



VERTRIEBSPLAN

TIEFGARAGE

Maßstab	Datum	Logo
1:200	02.09.2024	KWERFELD



Viktorienstraße 8
 T +43(0)662851600-23
 M vertrieb@viktorien-wohnbau.at
 www.viktorien-wohnbau.at

Viktorien Immobilien GmbH
 A-5071 Wals-Siezenheim | Salzburg
 F +43(0)662851600-19
 www.viktorien-wohnbau.at

Das Dokument ist ein Projektplan und darf nicht ohne schriftliche Zustimmung der Viktoria-Wohnbau-Gruppe weitergegeben werden.

BAUVORHABEN MUNDIGLERWEG 4



VERTRIEBSPLAN

LAGEPLAN

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

Das Dokument ist Eigentum der KWERFELD AG. Jede Weitergabe oder Nutzung ist ohne schriftliche Genehmigung der KWERFELD AG untersagt.



Objektbeschreibung

Lassen Sie sich inspirieren – unsere Musterwohnung erwartet Sie.

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.

Auf Anleger warten Renditen mit ca. 3,25%.

Bezug ab sofort / nach Vereinbarung!

- 2-Zimmer Wohnung mit ca. 44,75 m² Wohnfläche
- 13,50 m² Loggia mit Betonsteinplatten
- Geschlossene Balkonbrüstung mit Fassadenplatten und verschiebbaren Glaselementen
- 1 Tiefgaragenstellplatz
- 3,71 m² Keller
- Lift
- Gediegene Sanitärausstattung
- Vinylboden in Eichendekor
- Großformatige Fliesen
- Weiße Innentüren mit Holzzargen

- Pflegeleichte Kunststoff-Alufenster
 - Fußbodenheizung
 - Pelletszentralheizung
 - Photovoltaikanlage
-
- **JETZT MIT NEUER WOHNBAUFÖRDERUNG!**

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