

## **Modernes Stadt-Einfamilienhaus in Salzburg-Liefering!**



**Objektnummer: 5594/1155**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                        |
|-------------------------------|------------------------|
| Art:                          | Haus - Einfamilienhaus |
| Land:                         | Österreich             |
| PLZ/Ort:                      | 5020 Salzburg          |
| Baujahr:                      | 2025                   |
| Zustand:                      | Erstbezug              |
| Alter:                        | Neubau                 |
| Wohnfläche:                   | 142,24 m²              |
| Bäder:                        | 3                      |
| WC:                           | 3                      |
| Balkone:                      | 1                      |
| Terrassen:                    | 1                      |
| Stellplätze:                  | 3                      |
| Garten:                       | 170,00 m²              |
| Keller:                       | 107,96 m²              |
| Heizwärmebedarf:              | B 37,00 kWh / m² * a   |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A 0,78                 |

## Ihr Ansprechpartner

### Viktoria Wohnbau Vertrieb

Viktoria Wohnbau GmbH  
Walserstraße 8  
5071 Wals-Siezenheim

T +43 662 85 16 00-23

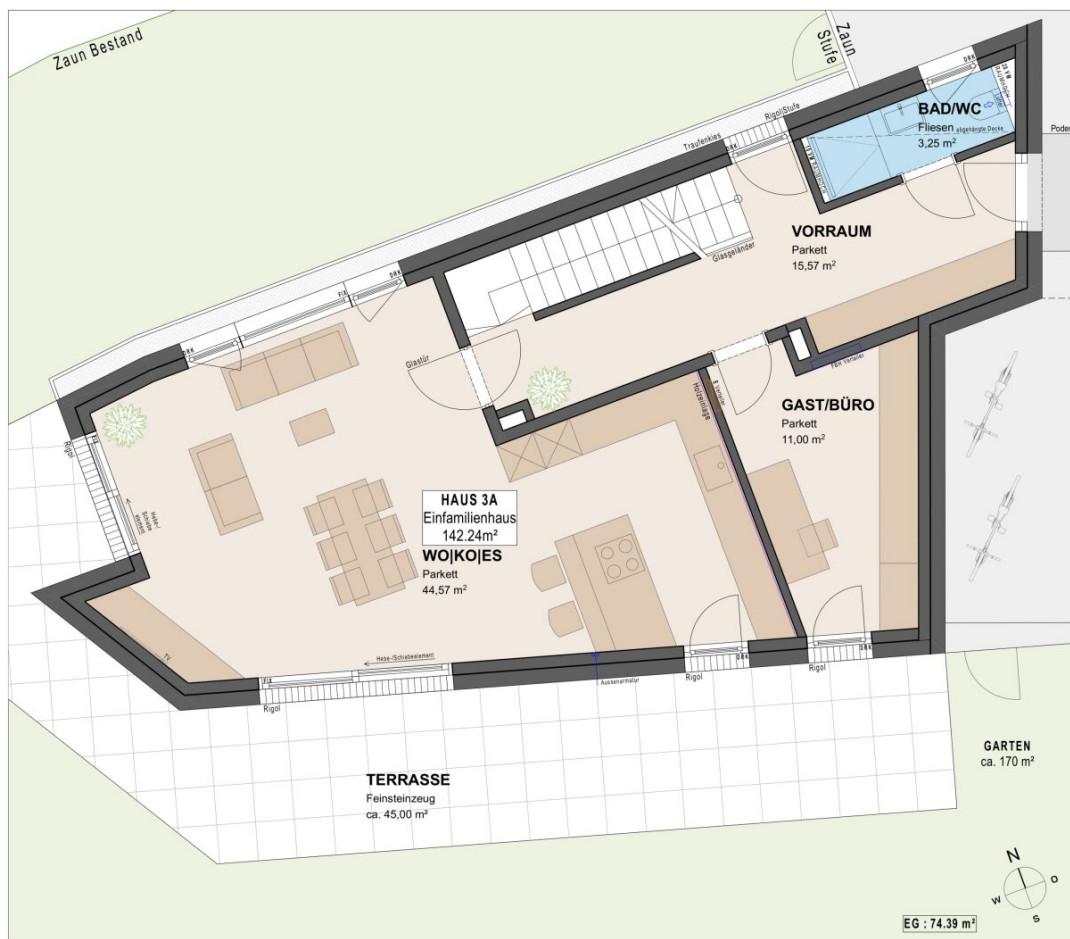
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











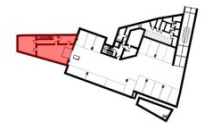
## HAFNERMÜHLWEG 3A



Lageplan



Übersicht Tiefgarage



## KV - PLAN

### EFH - EG

|         |            |          |
|---------|------------|----------|
| Maßstab | Datum      | Logo     |
| 1:50    | 12.02.2025 | KWERFELD |



Viktoria Wohnbau GmbH  
Wohnstraße 8  
A-5071 Wals-Siezenheim | Salzburg  
www.viktoria-wohnbau.at  
T +43(0)682851800-23  
M vertrieb@viktoria-wohnbau.at  
Alle Informationen basieren auf den Angaben der Auftraggeber. Diese sind ohne Gewähr. Änderungen vorbehalten.

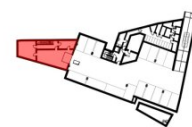
# HAFNERMÜHLWEG 3A



Lageplan



Übersicht Tiefgarage



## KV - PLAN

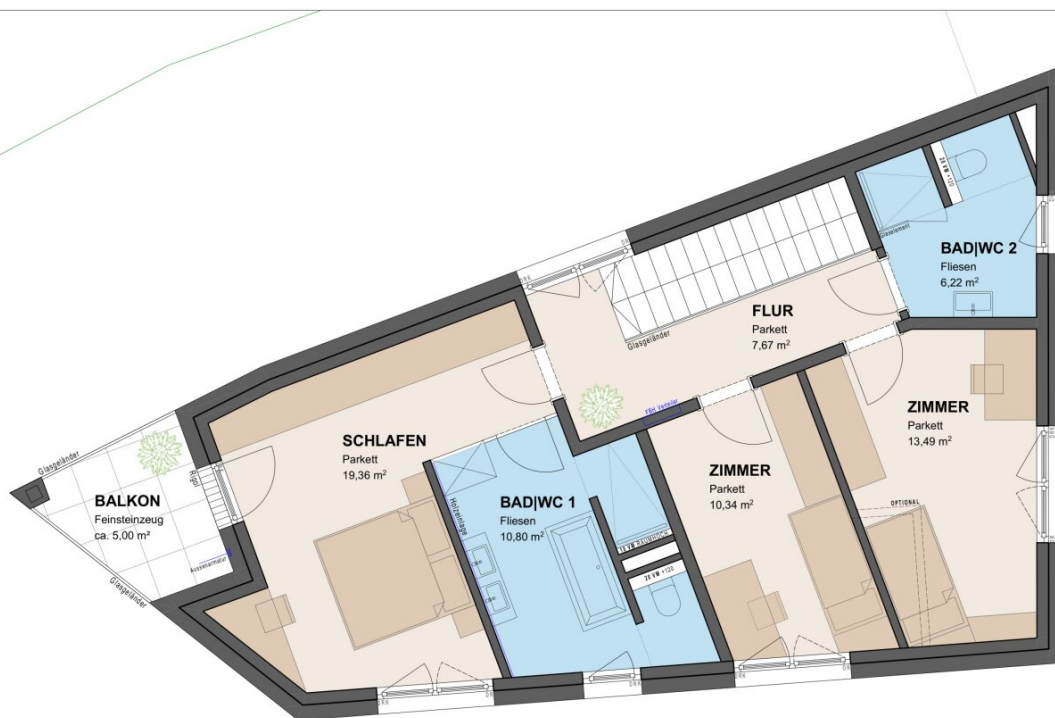
### EFH - OG

|         |            |          |
|---------|------------|----------|
| Maßstab | Datum      | Logo     |
| 1:50    | 12.02.2025 | KWERFELD |



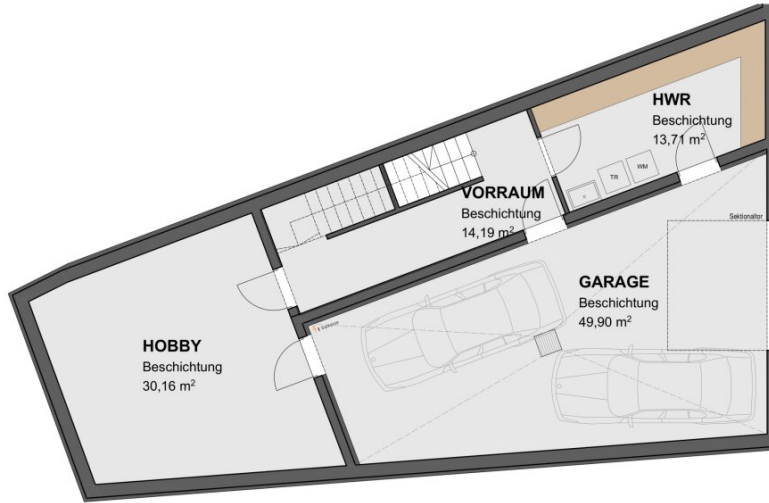
Viktoria Wohnbau GmbH  
Wasserstrasse 8  
A-5071 Wals-Siezenheim | Salzburg  
www.viktoria-wohnbau.at

Alle Flächenangaben sind nur Richtwerte. Die endgültige Bestimmung der Flächen wird durch die Baugenehmigung festgelegt.



OG : 67,88 m²





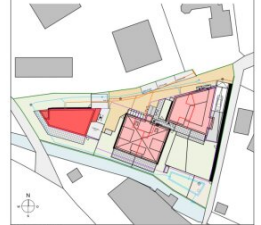
KG : 107,96 m²



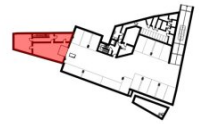
## HAFNERMÜHLWEG 3A



Lageplan



Übersicht Tiefgarage



### KV - PLAN

EFH - TG | KG

|         |            |          |
|---------|------------|----------|
| Maßstab | Datum      | Logo     |
| 1:50    | 10.02.2025 | KWERFELD |



Viktoria Wohnbau GmbH  
Waisenstraße 8  
A-5071 Wals-Siezenheim | Salzburg  
T +43(0)662881600-23  
M verheide@viktoria-wohnbau.at  
www.viktoria-wohnbau.at

Alle Flächenangaben sind nur Richtwerte. Die endgültige Bestimmung der Flächen erfolgt durch die Baubehörde.



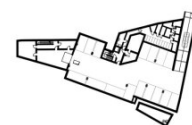
# HAFNERMÜHLWEG 3A



Lageplan



Übersicht Tiefgarage



## KV - PLAN

## ÜBERSICHT LAGE

|         |            |                     |
|---------|------------|---------------------|
| Maßstab | Datum      | Logo                |
| 1:250   | 10.02.2025 | KWERFELD ARCHITECTS |



Viktoria Wohnbau GmbH  
 Viktoriastrasse 8  
 A-5071 Wals-Siezenheim | Salzburg  
 T +43(0)682851800-23  
 M verheide@viktoria-wohnbau.at  
 www.viktoria-wohnbau.at

Alle Informationen basieren auf den Unterlagen. Diese sind ohne Zusicherung. Alle Werte sind Richtwerte. Änderungen vorbehalten.



## Objektbeschreibung

**"Urbaner Luxus trifft puristischen Zeitgeist"** In einem sehr beliebten und begehrten Stadtteil von Salzburg, mitten in Alt-Liefering, direkt am idyllischen Mühlbach, errichten wir ein modernes Einfamilienhaus in zeitgemäßer Architektursprache und hohem Anspruch an solide und bewährte Bauqualität samt „Mehrwert“-Ausstattung! Ca 400 m<sup>2</sup> Grundstück, 142 m<sup>2</sup> Wohnfläche, Keller, sonniger Privatgarten, Terrasse und Balkon. Eine KFZ-Tiefgarage, ein Carport und ein PKW-Freiplatz inklusiv. Realeigentum - Sonderwünsche möglich!

- Ca. 142,24 m<sup>2</sup> Wohnfläche (EG+OG)
- Ca. 393,00 m<sup>2</sup> Grundstück im Realeigentum
- Privatgarten mit Sonnenterrasse im Erdgeschoss
- Ca. 5,00 m<sup>2</sup> Balkonterrasse im Obergeschoss
- Privater Garagenstellplatz in der Tiefgarage mit Direktzugang ins Haus
- 1 Carportstellplatz und 1 PKW-Freiplatz
- Pool optional auf Sonderwunsch möglich!
- Bewährte Massivbauweise
- Fassade mit Vollwärmeschutz
- Lichthelle Alu/Kunststofffenster mit 3-Scheiben Wärmeschutzverglasung
- Weiße Innentüren mit Holzzargen

- Jalousiekästen samt elektrisch bedienbaren Raffstore/Außenjalousien bei allen Fensterelementen inkl. Terrassen- oder Balkontüren
- Zeitlos schöne Boden- und Wandbeläge
- Zentralheizungsanschluss im Mehrfamilienhaus (Pellets)
- Fußbodenheizung
- Photovoltaikanlage
- Gediegene und umfangreiche Sanitärausstattung
- Sonderwünsche möglich!
- **Bezug nach Vereinbarung**
- **Provisionsfrei direkt vom Bauträger!**

**Hinweis:** Die Zufahrt erfolgt über den Hafnermühlweg und dem neu zu errichtenden Bauvorhaben (9 Eigentumswohnungen) der VIKTORIA WOHNBAU GMBH, respektive unterirdisch über die Tiefgarage.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <500m  
Universität <2.000m  
Höhere Schule <2.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <500m  
Flughafen <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap