

**Moderne 2-Zi. Gartenwohnung in Bergheim! Perfekt für
Anleger und Selbstnutzer!**



Objektnummer: 5594/1151

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

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Erdgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	5101 Bergheim
Baujahr:	2026
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	54,94 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	30,00 m ²
Keller:	3,01 m ²
Heizwärmebedarf:	A++ 36,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,76
Kaufpreis:	268.000,00 €

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.



FLORIANIWEIG



Lageplan



Übersicht Tiefgarage

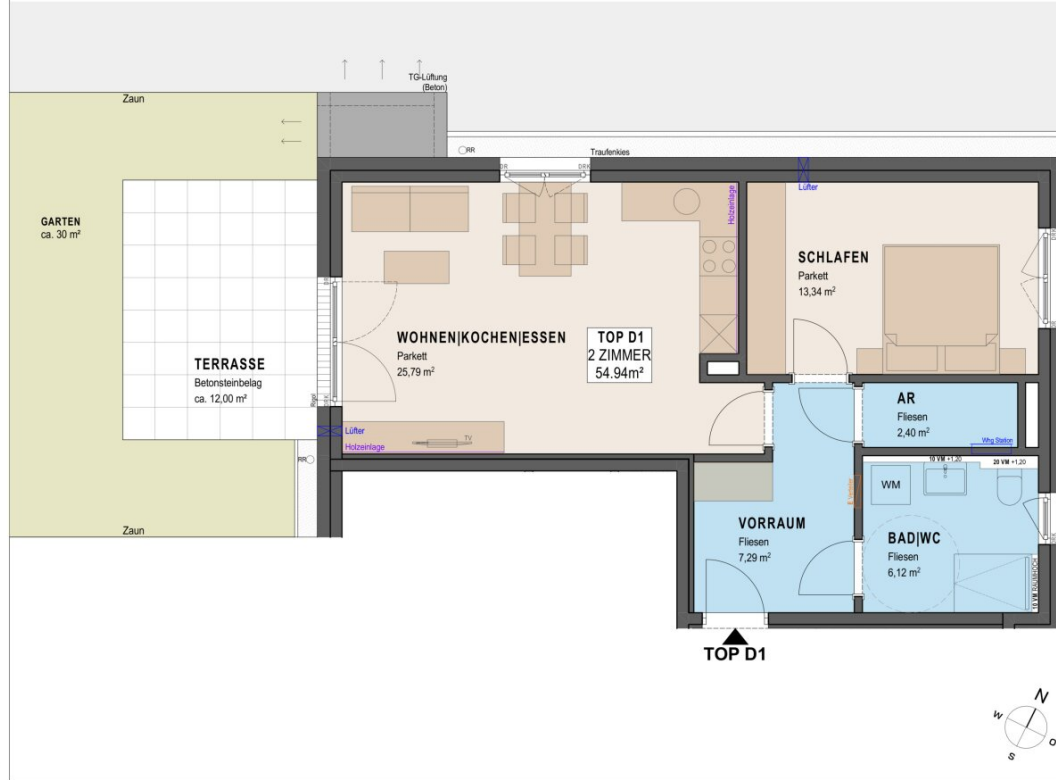


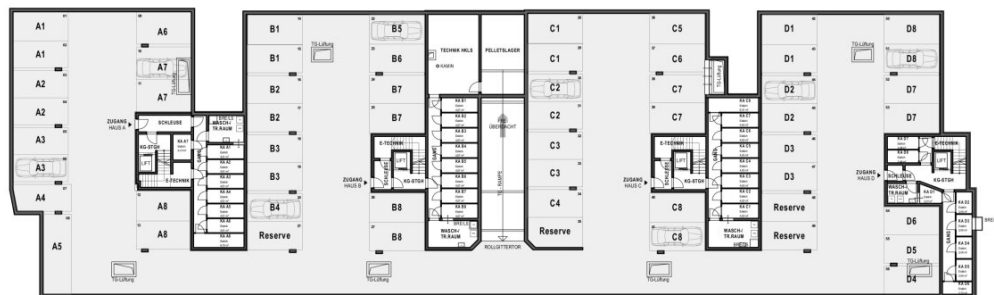
KV - PLAN

HAUS D - EG - TOP D1

Maßstab 1:50	Datum 18.07.2025	Logo KWERFELD ARCHITECTS
Viktorias Wohnbau GmbH Wasserstrasse 8 A-5071 Wals-Siezenheim Salzburg T +43(0)682851600-23 M vertrieb@viktorias-wohnbau.at www.viktorias-wohnbau.at		

Alle Flächenangaben sind ca. Angaben. Die endgültige Ausführung ist der endgültigen Baugenehmigung zu entnehmen.

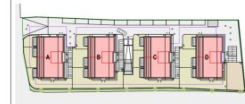




FLORIANIWEIG



Lageplan



Übersicht Tiefgarage



KV - PLAN

ÜBERSICHT TG

Maßstab	Datum	Logo
1:300	18.07.2025	KWERFELD
Viktoria Wohnbau GmbH Waisenstraße 8 A-5071 Wals-Siezenheim Salzburg www.viktoria-wohnbau.at		

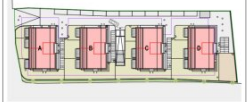
T +43(0)662851600-23 A-5071 Wals-Siezenheim | Salzburg
M verheul@viktoria-wohnbau.at www.viktoria-wohnbau.at



FLORIANIWEIG



Lageplan



Übersicht Tiefgarage



KV - PLAN

ÜBERSICHT LAGE

Maßstab	Datum	Zust.
1:350	01.09.2025	KWERFELD



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

T +43(0)682851600-23
M vertrieb@viktoria-wohnbau.at

Das Dokument ist Eigentum der Vktoria Wohnbau. Die Weitergabe, Kopierung, Verbreitung oder Nutzung ist ohne schriftliche Genehmigung der Vktoria Wohnbau untersagt.

Objektbeschreibung

In zentraler Lage von Bergheim entstehen vier moderne Mehrfamilienwohnhäuser, die höchsten Wohnkomfort bieten. Mit einer Auswahl an **leistbaren 2- und 3-Zimmer Wohnungen** im **Baurechtseigentum** bieten wir individuelle Wohnlösungen für unterschiedliche Bedürfnisse.

Fertigstellung Herbst 2027!

- Vier Mehrfamilienwohnhäuser mit je acht leistbaren Wohnungen im Baurechtseigentum
- **Haus D - Top 01 / 2-Zimmer Wohnung mit ca. 54,94 m² Wohnfläche**
- **ca. 30 m² Privatgarten und ca. 12 m² Terrasse**
- **Zwei Tiefgaragenstellplätze**
- Kellerabteil
- Besucherstellplätze
- Lift
- E-Leerverrohrung pro TG-Platz für zukünftige E-Lademöglichkeit
- Hochwertige Bauweise
- Vollwärmeschutzfassade, im Dachgeschoss mit Holzschalung
- Pflegeleichte Kunststofffenster mit 3-Scheiben Wärmeschutzverglasung und erhöhtem Schalldämmwert (mind. 38db)

- Parkettböden in Eiche natur
- Großformatige Fliesen (60x30cm)
- Terrasse mit massiven Betonsteinplatten
- Weiße Innentüren mit Holzzargen
- Leerkästen für Sonnenschutz inkl. Elektro-Leerverrohrung
- Pelletszentralheizung
- Photovoltaikanlage
- Fußbodenheizung
- Gediegene Sanitärausstattung "Laufen Pro"

Baurechtseigentum - "Eigentum auf Zeit"

Bei diesem Bauvorhaben wird das Grundstück, auf dem die Wohnungen errichtet werden, auf die Dauer von **80 Jahren** gepachtet. Das Baurecht endet am 31.12.2103.

Aus diesem Grund können hier attraktive Kaufpreise angeboten werden. Der monatliche, indexierte Baurechtszins („anteilige Grundstückspacht“) beträgt **€ 3,25** (Basis 07/2025) pro m² Wohnfläche und Monat.

Dies bedeutet zum Beispiel bei einer **2-Zimmer Wohnung** aktuell **ca. € 159,- pro Monat**.

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

Mit dieser Form des sogenannten Baurechts-Wohnungseigentums treffen wir aufgrund der derzeitigen Immobilienpreisentwicklung exakt den Zeitgeist für leistbaren Wohnraum.

Aber auch für Kapitalanleger ist diese Form des Eigentums äußerst interessant, da hohe und sichere Renditen bis ca. 3,6 % erzielbar sind und ein vergleichsweise hoher UST-Anteil geltend gemacht werden kann.

Wir freuen uns mit diesem exklusiven Qualitäts-Bauvorhaben einen weiteren innovativen Beitrag zum Thema „**leistbares Wohnen in Salzburg**“ anbieten zu können!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <4.000m

Krankenhaus <3.500m

Kinder & Schulen

Schule <2.500m

Kindergarten <1.000m

Universität <2.500m

Höhere Schule <4.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.000m

Flughafen <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap