

## **142 m<sup>2</sup> Zeitgeist-Villa in Salzburg/ Alt-Liefering!**



**Objektnummer: 5594/971**

**Eine Immobilie von Viktoria-Haus Immobilien - und  
Bau-träger-gesellschaft mbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	5020 Salzburg
<b>Baujahr:</b>	2025
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	142,24 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	3
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	3
<b>Garten:</b>	170,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	107,96 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	39,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	0,79

## Ihr Ansprechpartner

### **Viktoria Wohnbau Vertrieb**

Viktoria Wohnbau GmbH  
Walsersstraße 8  
5071 Wals-Siezenheim

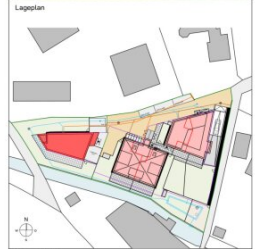
T +43 662 85 16 00-23

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

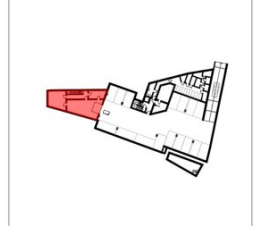




HAFNERMÜHLWEG 3A



Übersicht Tiefgarage



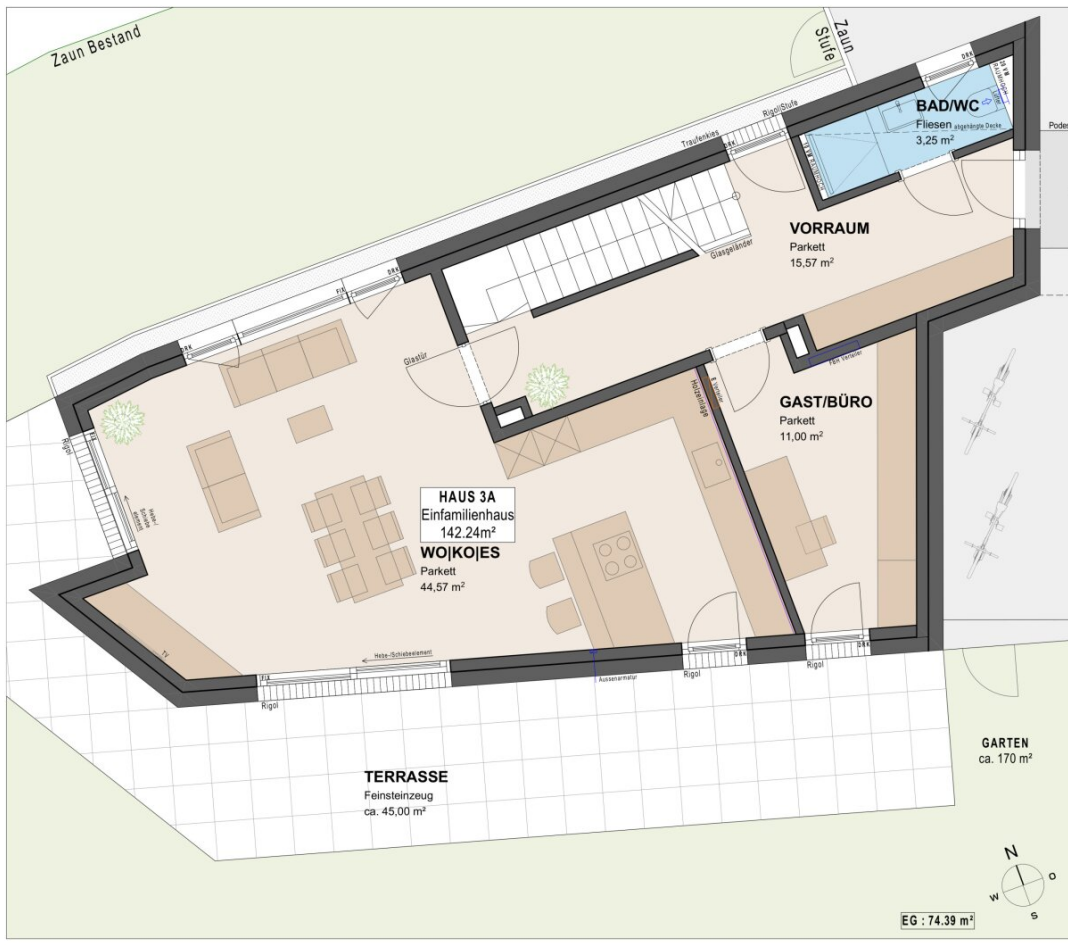
KV - PLAN

EFH - EG

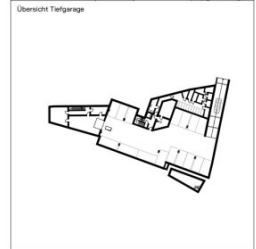
Maßstab 1:50	Datum 12.02.2025	KWERFELD ARCHITECTS
-----------------	---------------------	------------------------



Viktoria Wohnbau GmbH  
 Wasserstrasse 8  
 A-5071 Wals-Siezenheim | Salzburg  
 T +43(0)6628851600-23 M wohnbau@viktoria-wohnbau.at www.viktoria-wohnbau.at



# HAFNERMÜHLWEG 3A



## KV - PLAN

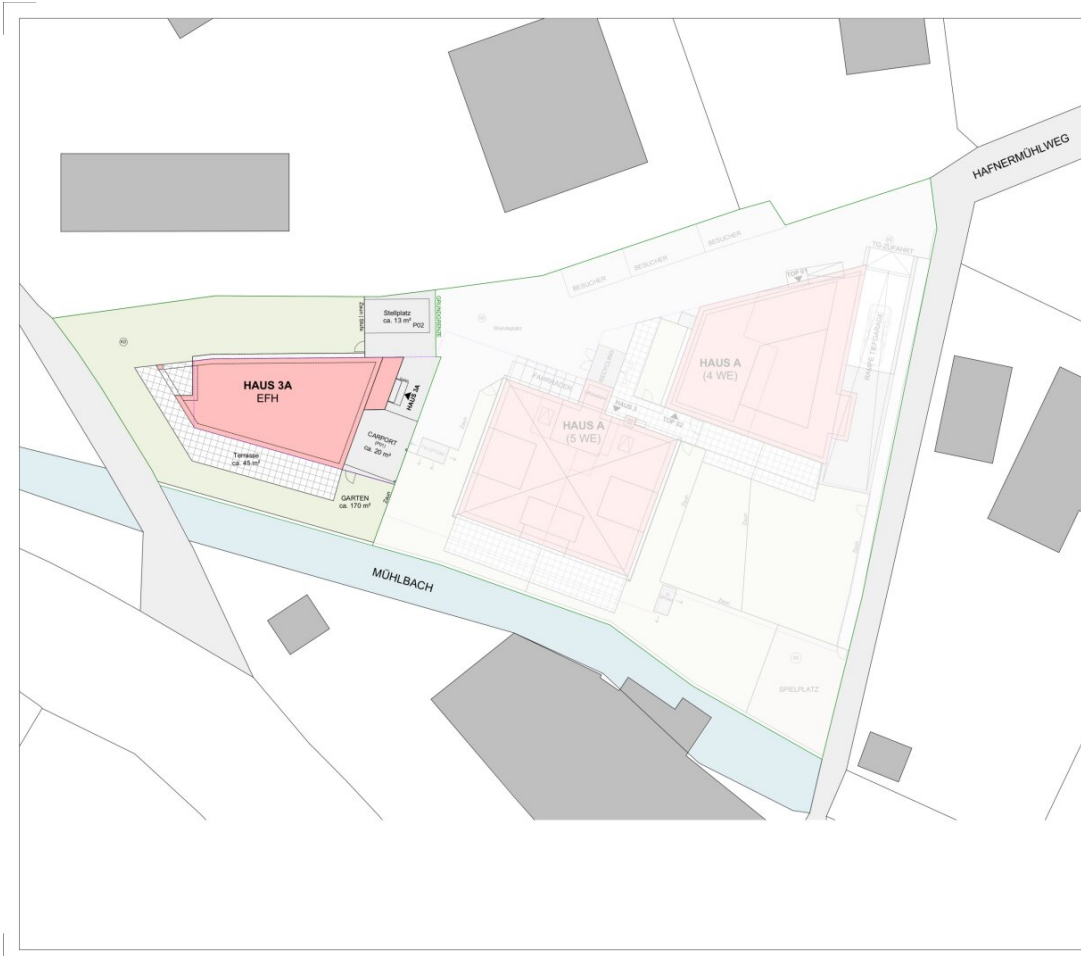
## ÜBERSICHT LAGE

Maßstab	Datum	Logo
1:250	10.02.2025	KWERFELD ARCHITECTS



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

T +43(0)6628851600-23 M vertrieb@viktoria-wohnbau.at

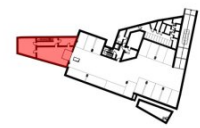




HAFNERMÜHLWEG 3A



Übersicht Tiefgarage



KV - PLAN

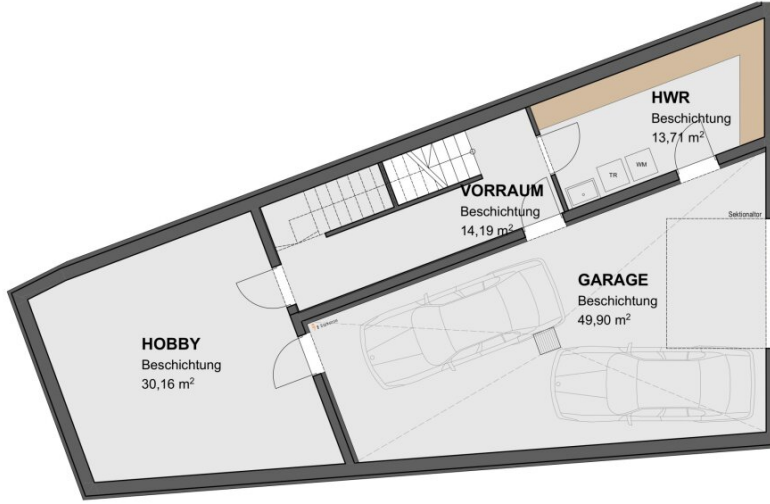
EFH - OG

Maßstab	Datum	
1:50	12.02.2025	

**Viktoria**
  
**WOHNBAU**

Viktoria Wohnbau GmbH  
 Wasserstrasse 8  
 A-5071 Wals-Siezenheim | Salzburg  
 www.viktoria-wohnbau.at  
 T +43(0)6628851600-23  
 M vertrieb@viktoria-wohnbau.at





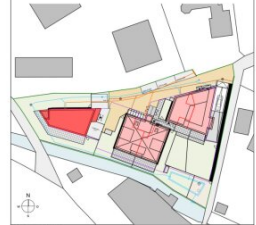
KG : 107,96 m<sup>2</sup>



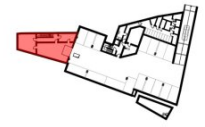
HAFNERMÜHLWEG 3A



Lageplan



Übersicht Tiefgarage



**KV - PLAN**

EFH - TG | KG

Maßstab 1:50	Datum 10.02.2025	Logo <b>KWERFELD</b> ARCHITECTS
-----------------	---------------------	---------------------------------------



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

T +43(0)6628851600-23  
M vertheil@viktoria-wohnbau.at

© 2025 Viktoria Wohnbau. Alle Rechte vorbehalten. Dieses ist ein Entwurf. Änderungen vorbehalten. Änderungen vorbehalten.

## Objektbeschreibung

**In einem 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, ca. 142 m<sup>2</sup> Wohnfläche, Keller, sonniger Privatgarten, Terrasse und Balkon. Eine KFZ-Tiefgarage, ein Carport und ein PKW-Freistellplatz inklusive. Realeigentum - Sonderwünsche möglich!**

- 142,24 m<sup>2</sup> Wohnfläche (EG+OG)
- Ca. 393 m<sup>2</sup> Grundstück im Realeigentum
- Ca. 5,00 m<sup>2</sup> Balkon
- Ca. 45,00 m<sup>2</sup> Terrasse
- Ca. 170,00 m<sup>2</sup> Privatgarten
- 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