

## **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**

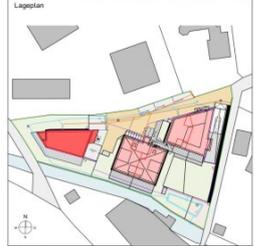
Viktoria Wohnbau GmbH  
Walsersstraße 8  
5071 Wals-Siezenheim

T +43 662 85 16 00-23

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



HAFNERMÜHLWEG 3A



KV - PLAN

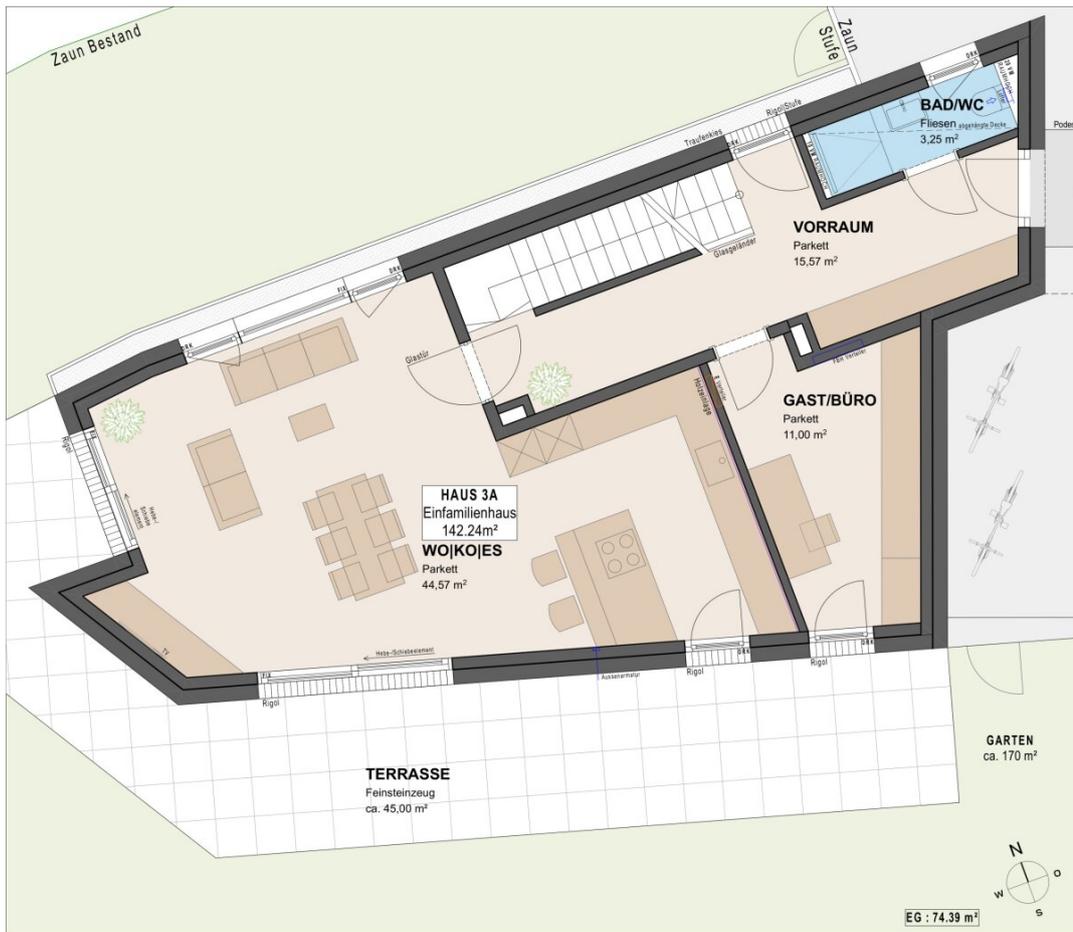
EFH - EG

Maßstab	Datum	
1:50	12.02.2025	



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

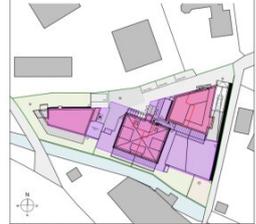
© 2025 Viktoria Wohnbau. Alle Rechte vorbehalten. Dieses ist ein Entwurf. Änderungen vorbehalten. Änderungen vorbehalten.



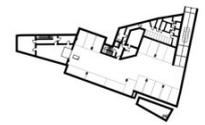
# HAFNERMÜHLWEG 3A



Lageplan



Übersicht Tiefgarage



## KV - PLAN

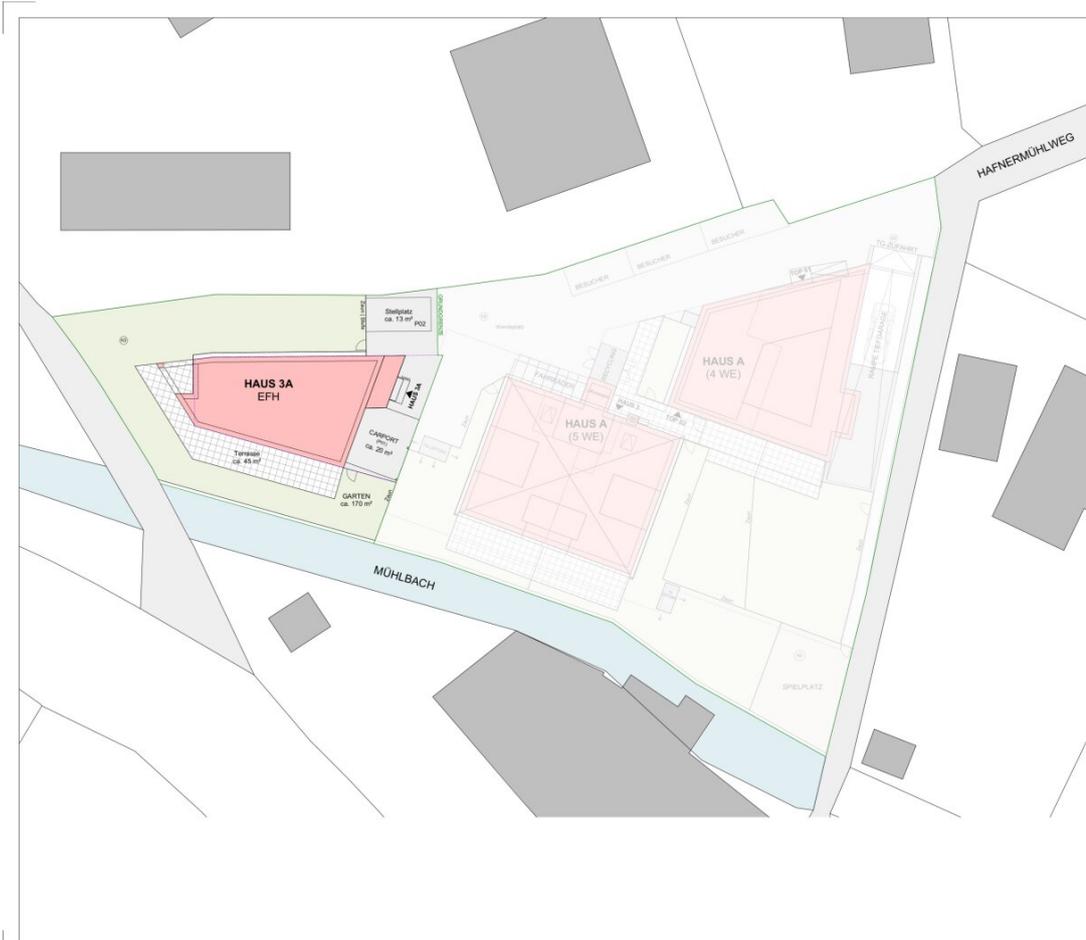
### ÜBERSICHT LAGE

Maßstab	Datum	Logo
1:250	10.02.2025	<b>KWERFELD</b> ARCHITECTS

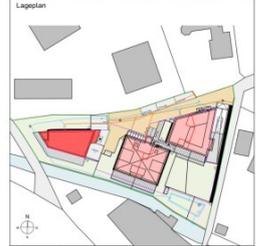


Viktoria Wohnbau GmbH  
Waldenstrasse 8  
A-5071 Wals-Siezenheim | Salzburg  
www.viktoria-wohnbau.at

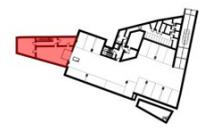
© 2025 Viktoria Wohnbau GmbH. Alle Rechte vorbehalten. Dieses Dokument ist ein Entwurf und darf nicht ohne schriftliche Genehmigung der Viktoria Wohnbau GmbH kopiert oder verbreitet werden.



HAFNERMÜHLWEG 3A



Übersicht Tiefgarage



KV - PLAN

EFH - OG

Maßstab	Datum	
1:50	12.02.2025	

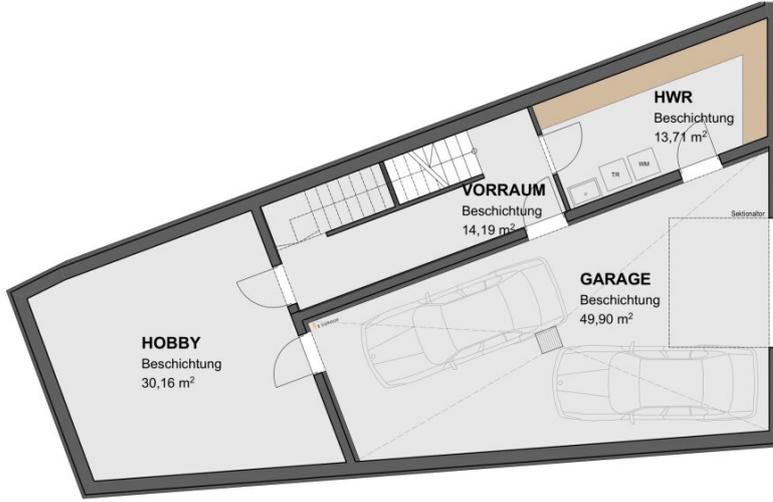
**Viktoria**
  
**WOHNBAU**

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

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

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





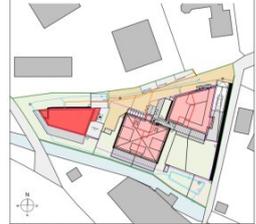
KG : 107.96 m<sup>2</sup>



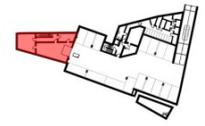
HAFNERMÜHLWEG 3A



Lageplan



Übersicht Tiefgarage



KV - PLAN

EFH - TG | KG

Maßstab	Datum	Logo
1:50	10.02.2025	KWERFELD®



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

© 2025 Viktoria Wohnbau GmbH. Alle Rechte vorbehalten. Dieses Dokument ist Eigentum der Viktoria Wohnbau GmbH. Nachdruck ist ohne schriftliche Genehmigung der Viktoria Wohnbau GmbH.

## 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