

**Neue Gewerbeeinheit mit vielfältige
Nutzungsmöglichkeiten in Wals bei Salzburg!**



Objektnummer: 5594/996

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

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis - Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	5071 Wals-Siezenheim
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	59,62 m ²
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	3
Garten:	12,00 m ²
Keller:	6,56 m ²
Heizwärmebedarf:	27,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,70
Kaufpreis:	379.200,00 €

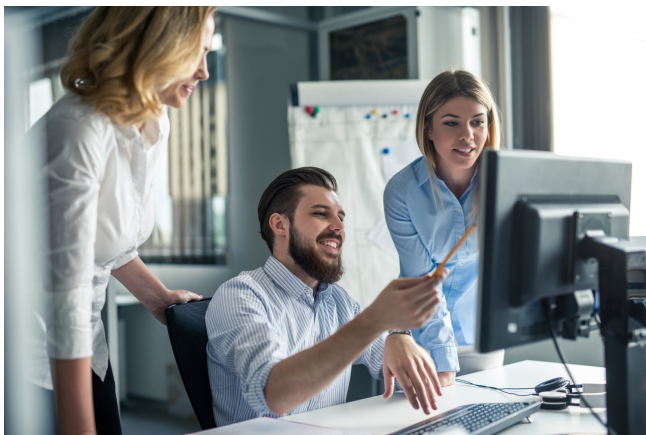
Ihr Ansprechpartner

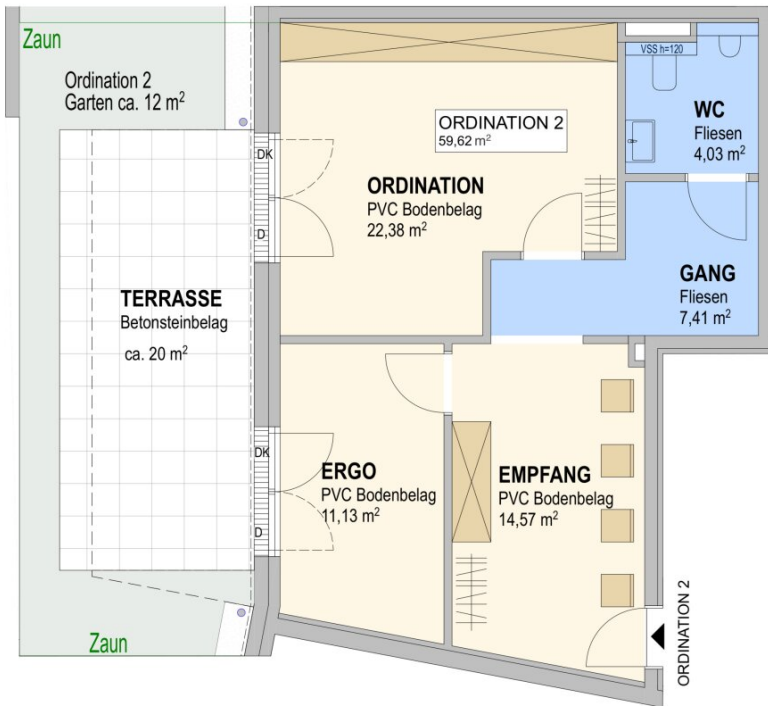
Viktoria Wohnbau Vertrieb

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.





**WOHNBAU ALTHAMMERTGUT
WALS
HAUS A**



KV-PLAN

ORDINATION 2

Maßstab: 1:50 27.08.24 GEZ: AB

Übersicht Teilgange:



Bauherr & Vertrieber:



Viktoria Wohnbau GmbH
 Viktoriastraße 8 A-5071 Wals-Siezenheim / Salzburg
 TEL: +43 (0)662 / 851600-23 FAX: +43 (0)662 / 851600-19
 viktoria@viktoria-wohnbau.at www.viktoria-wohnbau.at

Das Unternehmen der Viktoria-Wohnbau-Gruppe ist für die Erstellung dieser Pläne verantwortlich.

WOHNBAU ALTHAMMERGUT
WALS
HAUS A



KV-PLAN

ÜBERSICHTSPLAN KG

Maßstab: 1:200 11.09.24 GEZ: AB

Übersicht Teilgeränge:



Bauherr & Vertrieber:



Viktoria Wohnbau GmbH
 Viktoriastraße 8 A-5071 Wals-Siezenheim | Salzburg
 TEL: +43 (0)662 / 851600-23 FAX: +43 (0)662 / 851600-19
 viktoriac@viktoriabau-wohnbau.at www.viktoriabau-wohnbau.at

Das Unternehmen oder Personal vertritt den Verleiher, ohne die Haftung des Darlehensnehmers für den Fall der Nichterfüllung der Pflichten zu übernehmen.



WOHNBAU ALTHAMMERGUT
WALS
HAUS A



KV-PLAN

LAGEPLAN

Maßstab: 1:200 19.09.24 GEZ. AB

Übersicht Teilgeränge:



Bauherr & Vertrieber:



Viktoria Wohnbau GmbH
 Walsenstraße 8 A-5071 Wals-Siezenheim | Salzburg
 TEL. +43 (0)662 / 651600-23 FAX. +43 (0)662 / 651600-19
 vohnbau@viktoria-wohnbau.at www.viktoria-wohnbau.at

Das Unternehmen der Republik vertritt den Verleiher, ohne die Haftung für die Einhaltung der Bauvorschriften zu übernehmen.



Objektbeschreibung

Im Herzen von Wals-Siezenheim, errichten wir in modern-konservativer und dem Ortsbild entsprechender Architektursprache sowie bewährter Massivbauweise 22 Eigentumswohnungen in Verbindung mit einer gewerblichen Ordinations-/Büroeinheit und einem Ausstellungsraum.

Die Gewerbeeinheit befindet sich im Erdgeschoss und bietet eine Gesamtfläche von ca. 147 m² mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten. Das Objekt wurde in zwei separate Bereiche für Büros oder Ordinationen aufgeteilt.

Diese Flexibilität ermöglicht es Ihnen, den Raum optimal an Ihre individuellen Bedürfnisse und die Gewerbeart anzupassen.

Optimal geeignet für zahlreiche Zielgruppen wie:

- Ärzte und medizinische Berufe
- Kosmetik, Friseur oder ähnliches
- Büro, Steuerberater, Makler, Werbeagenturen, IT-Unternehmen uvm.

- **Ordi 2 - ca. 59,62 m² Nutzfläche**

- Garten und Terrasse
- Ein Tiefgaragenstellplatz und zwei PKW-Freiplätze
- Lift

- Lagerraum im Kellergeschoss
- Individuelle Raumgestaltung möglich
- Hochwertige Bauweise
- PVC Bodenbeläge
- Großformatige Fliesen
- Weiße Innentüren mit Holzzargen
- Terrasse mit massiven Betonsteinplatten
- Außenjalousien bzw. Raffstores an allen Fenster- und Türelementen
- Pelletszentralheizung und Photovoltaikanlage
- Fußbodenheizung
- Sanitärausstattung "Laufen Pro"
- HWB 27, fGEE 0,70
- Fertigstellung Herbst 2025
- Schlüsselfertig
- Provisionsfrei - direkt vom Bauträger

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <4.500m
Krankenhaus <5.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <1.000m
Universität <5.500m
Höhere Schule <5.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <4.500m

Sonstige

Bank <500m
Geldautomat <500m
Polizei <1.000m
Post <1.000m

Verkehr

Bus <500m
Bahnhof <2.000m
Autobahnanschluss <1.500m
Flughafen <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap