

**Wals! Leistbare 2-Zi. "Starter" Wohnung mit  
Wohnbauförderung!**



**Objektnummer: 5594/1018**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	5071 Wals-Siezenheim
<b>Baujahr:</b>	2024
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	44,75 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	3,36 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	26,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	0,72
<b>Kaufpreis:</b>	246.150,00 €

## 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.



**JETZT MIT NEUER  
WOHNBAUFÖRDERUNG!  
KAUFPREISE  
AB € 194.150,-  
(inkl. € 52.000,- WBF-  
Zuschuss, zzgl. TG-Platz)**



BAUVORHABEN MUNDIGLERWEG 4



Übersicht Kellergeschoss



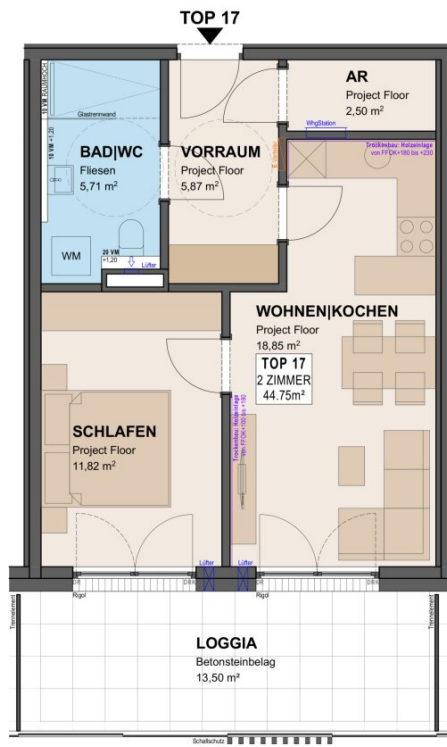
VERTRIEBSPLAN

TOP 17

Maßstab	Datum	Logo
1:50	02.09.2024	KWERFELD ARCHITECTS



Viktoria Immobilien GmbH  
 A-5071 Wals-Siezenheim | Salzburg  
 T +43(0)662851600-23 F +43(0)662851600-19  
 M vertrieb@viktoria-wohnbau.at www.viktoria-wohnbau.at



BAUVORHABEN MUNDIGLERWEG 4



VERTRIEBSPLAN

TIEFGARAGE

Maßstab	Datum	Logo
1:200	02.09.2024	KWERFELD

**Viktorias**  
WOHNBAU

Viktorias Immobilien GmbH  
A-5071 Wals-Siezenheim | Salzburg  
F +43(0)62285 1600-19  
M vertrieb@viktorias-wohnbau.at  
www.viktorias-wohnbau.at

BAUVORHABEN MUNDIGLERWEG 4



VERTRIEBSPLAN

LAGEPLAN

Maßstab	Datum	
1:250	13.01.2025	



Viktoria Immobilien GmbH  
 A-5071 Wals-Siezenheim | Salzburg  
 T +43(0)662851600-23 F +43(0)662851600-19  
 M vertrieb@viktoria-wohnbau.at www.viktoria-wohnbau.at



## Objektbeschreibung

In einer der begehrtesten und charmantesten Wohngemeinden von Salzburg, am Mundiglerweg 4, entsteht ein neues Wohnprojekt, das sich an jung und alt richtet: praktische 2- und 3-Zimmer Start- und Übergangswohnungen.

Sie bieten kompakte Grundrisse, die effizient genutzt werden können, sowie moderne Annehmlichkeiten und hochwertige Ausstattungsdetails.

**Ideal für Unternehmen als Mitarbeiter- oder Dienstnehmerwohnungen. Auf Anleger warten Renditen mit ca. 3,25%.**

**Kaufpreis: € 246.150,- zuzüglich einem Tiefgaragenabstellplatz a` € 20.840,-**

**Fertigstellung Frühling 2025!**

- 2-Zimmer Wohnung mit ca. 45 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 13,50 m<sup>2</sup> Loggia
- 1 Tiefgaragenstellplatz
- 3,36 m<sup>2</sup> Keller
- Lift
- Gediegene Sanitärausstattung
- Vinylboden in Eichendekor
- Großformatige Fliesen
- Weiße Innentüren mit Holzzargen

- Pflegeleichte Kunststoff-Alufenster
- Fußbodenheizung
- Pelletszentralheizung
- Photovoltaikanlage
- **JETZT MIT NEUER WOHNBAUFÖRDERUNG**

### **Eigentum auf Zeit (Baurecht)**

**Bei diesem Bauvorhaben wird das Grundstück, auf dem die Wohnungen errichtet werden, auf die Dauer von 70 Jahren gepachtet.**

**Das Baurecht endet per 31.05.2093.**

**Aus diesem Grund können hier attraktive Kaufpreise angeboten werden, die darüber hinaus auch noch seitens der Gemeinde Wals-Siezenheim mit einer Kaufpreisobergrenze gedeckelt sind.**

**Der monatliche, indexierte Baurechtszins („anteilige Grundstückspacht“) beträgt € 2,99 (Basis 2024) pro m<sup>2</sup> Wohnfläche und Monat.**

**Dies bedeutet zum Beispiel bei einer 2-Zimmer Wohnung aktuell ca. € 134,- pro Monat.**

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

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <2.000m  
 Apotheke <2.000m  
 Klinik <6.000m  
 Krankenhaus <6.500m

#### **Kinder & Schulen**



Schule <2.000m  
Kindergarten <1.500m  
Universität <7.000m  
Höhere Schule <5.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <5.500m

### **Sonstige**

Bank <2.000m  
Geldautomat <2.000m  
Polizei <2.000m  
Post <2.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <2.500m  
Autobahnanschluss <1.500m  
Flughafen <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap