

**Wals! Leistbare 2- Zi. "Starter" Wohnung im
Baurechtseigentum!**



Objektnummer: 5594/1018

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

Zahlen, Daten, Fakten

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



BAUVORHABEN MUNDIGLERWEG 4



Übersicht Kellergeschoss



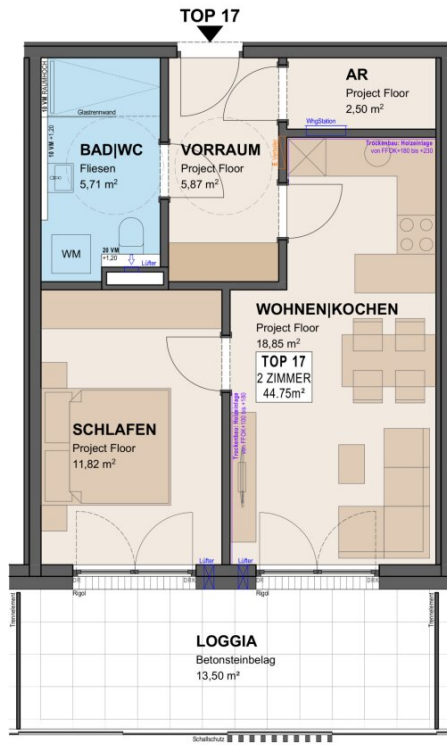
VERTRIEBSPLAN

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 |

Viktoria
WOHNBAU

Viktoria Immobilien GmbH
A-5071 Wals-Siezenheim | Salzburg
F +43(0)622851600-33
E +43(0)622851600-33
M +43(0)622851600-33
www.viktoria-wohnbau.at

Das Unternehmen ist Mitglied der Austrian Trade Association. Die vollständige Zeichnung ist über den Link www.viktoria-wohnbau.at verfügbar.

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 m² Wohnfläche
- 13,50 m² Loggia
- 1 Tiefgaragenstellplatz
- 3,36 m² Keller
- Lift
- Gediegene Sanitärausstattung
- Vinylboden in Eichendekor
- Großformatige Fliesen
- Weiße Innentüren mit Holzzargen

- Pflegeleichte Kunststoff-Alufenster
- Fußbodenheizung
- Pelletszentralheizung
- Photovoltaikanlage

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 m² 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