# Charmante 2-Zimmer Wohnung in Wals-Siezenheim! Jetzt Musterwohnung besichtigen!



Objektnummer: 5594/1015

Eine Immobilie von Viktoria-Haus Immobilien - und Bauträgergesellschaft mbH

# Zahlen, Daten, Fakten

Art: Wohnung - Etage Land: Österreich

PLZ/Ort: 5071 Wals-Siezenheim

Baujahr:2024Zustand:ErstbezugAlter:NeubauWohnfläche:44,73 m²

 Zimmer:
 2

 Bäder:
 1

 WC:
 1

 Stellplätze:
 1

**Keller:** 3,84 m<sup>2</sup>

Heizwärmebedarf:

B 26,00 kWh / m<sup>2</sup> \* a

Gesamtenergieeffizienzfaktor: A 0,72

**Kaufpreis:** 246.150,00 €

Infos zu Preis:

zzgl. ein TG-Platz € 20.840,-

# **Ihr Ansprechpartner**

#### Viktoria Wohnbau Vertrieb

Viktoria Wohnbau GmbH Walserstraße 8 5071 Wals-Siezenheim

T +43 662 85 16 00-23

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









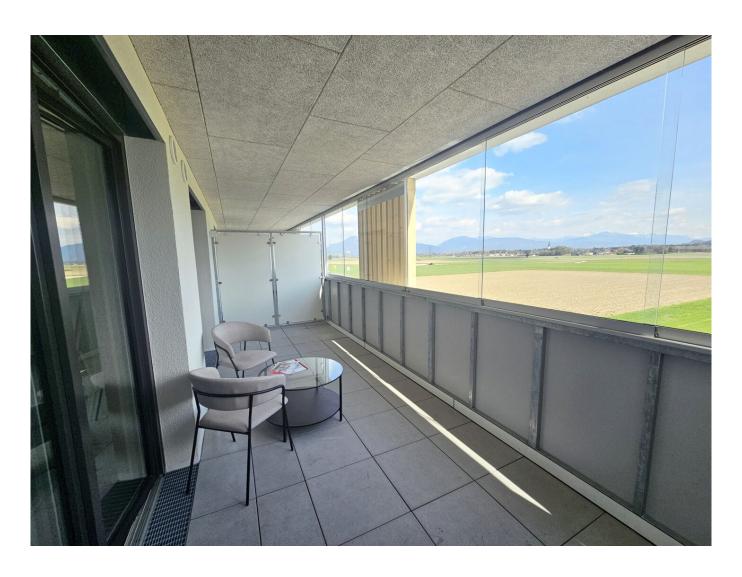


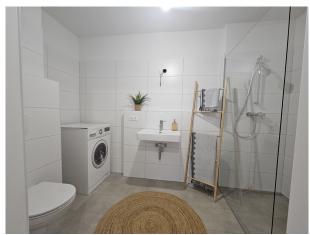


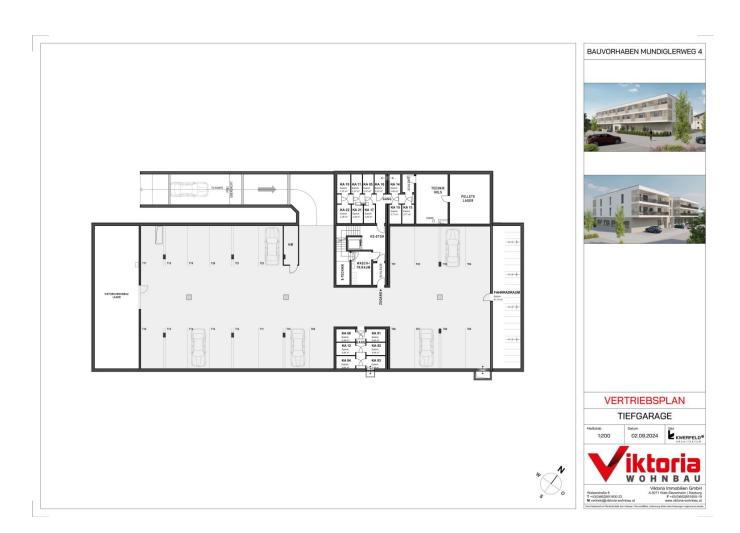








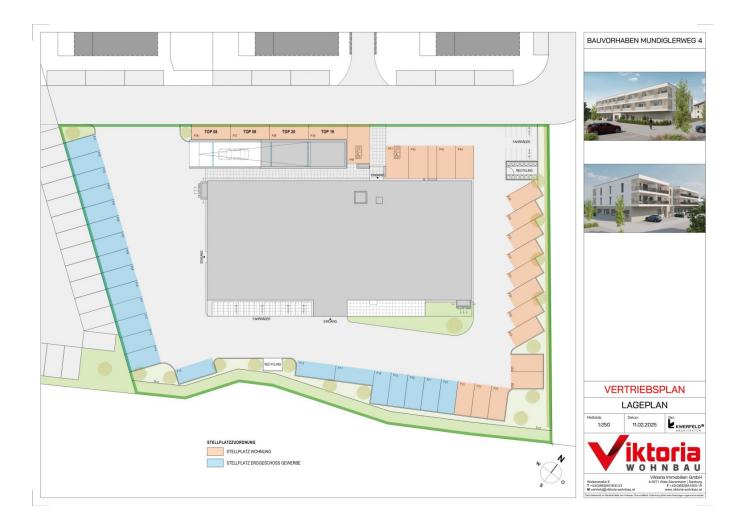












# **Objektbeschreibung**

In einer der begehrtesten und charmantesten Wohngemeinden von Salzburg, am Mundiglerweg 4, wurde ein neues Wohnprojekt fertiggestellt, das sich an Jung und Alt richtet: praktische 2- und 3-Zimmer Start- und Übergangswohnungen im Baurecht. 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%.

Überzeugen Sie sich selbst – vereinbaren Sie jetzt einen Besichtigungstermin für unsere Musterwohnung!

- 2-Zimmer Wohnung mit ca. 44,73 m² Wohnfläche
- 13,00 m² Loggia mit Betonsteinplatten
- Geschlossene Balkonbrüstung mit Fassadenplatten und verschiebbaren Glaselementen
- 1 Tiefgaragenstellplatz
- 3,84 m² Kellerabteil
- Lift
- Gediegene Sanitärausstattung
- Vinylboden in Eichendekor

- Großformatige Fliesen
- Weiße Innentüren mit Holzzargen
- Pflegeleichte Kunststoff-Alufenster
- Fußbodenheizung
- Pelletszentralheizung
- Photovoltaikanlage
- JETZT MIT NEUER WOHNBAUFÖRDERUNG!
- Bezug ab sofort / nach Vereinbarung!

#### **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