

## **NEU! 2-Zimmer Gartenglück in Straßwalchen!**



**Objektnummer: 5594/1095**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Erdgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	5204 Straßwalchen
<b>Baujahr:</b>	2025
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	48,78 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	25,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	3,49 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 35,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,73
<b>Kaufpreis:</b>	298.000,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Der Kaufpreis versteht sich inklusive 2 Tiefgaragenstellplätzen!

## 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.



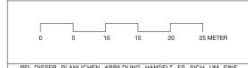








**RAUMPROJEKT  
STRASSWÄLCHEN**



BEI DIESER PLANLICHEN ABILDUNG HANDELT ES SICH UM EINE SCHMÄTZERISCHE DARSTELLUNG. GÜLTIG IST DAS NATURMASS. FÜR DIE MOBILITÄT IST EIN VORSCHLAG DES BAUTRÄGERS.

**KV-PLAN**

**LAGEPLAN I VERKAUFSPLAN**

M	1:500	25.03.25
---	-------	----------



Viktoria Wohnbau GmbH  
 Wälderstraße 8  
 TEL.: +43 (0)662 / 851600-23  
 verkauf@viktoria-wohnbau.at  
 www.viktoria-wohnbau.at  
 A-5071 Was-Siezenheim / Salzburg

Das Unternehmen im Planbild stellt sich in Salzburg, ohne verbindliche Zusicherung, seine lokale Niederlage in Salzburg vor.

RAUMPROJEKT  
STRASSWALCHEN



0 5 10 20 25 METER

BEI DIESER PLANLICHEN ABILDUNG HANDELT ES SICH UM EINE  
SCHMATTISCHE DARESTELLUNG. GÜLTIG IST DAS NATURRAUM-  
RECHENWESEN. DIE MOBILIERUNG IST EIN VORSCHLAG DES BAUTRÄGERS.

KV-PLAN

TIEFGARAGE I | VERKAUFSPLAN

M	1:320	25.03.25
---	-------	----------



Viktoria Wohnbau GmbH  
Waldenstraße 8  
TEL.: +43 (0)662 / 851600-23  
vertrieb@viktoria-wohnbau.at  
www.viktoria-wohnbau.at  
A-5071 Was-Siezenheim / Salzburg

Das Übereinstimmen des Planstoffs beweist ein Verbot. Eine unrichtige Darstellung soll keine Haftung für irgendein Verbot.





RAUMPROJEKT  
STRASSWALCHEN



0 1 2 3 4 5 METER

BEI DIESER PLANLICHEN ABILDUNG HANDELT ES SICH UM EINE  
SCHMATTISCHE DARESTELLUNG. GÜLTIG IST DAS NATURMASS  
NACHMÄSS. DIE MOBILIERUNG IST EIN VORSCHLAG DES BAUTRÄGERS.

KV-PLAN

ÜBERSICHTSPLAN EG I HAUS H

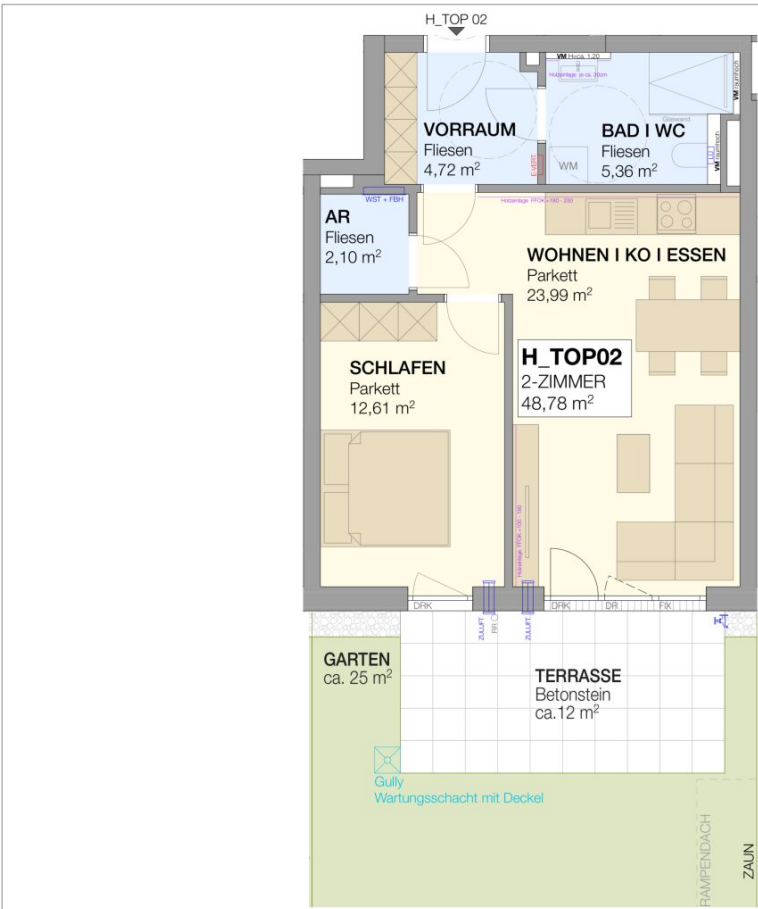
M	1:100	25.03.25
---	-------	----------



Viktoria Wohnbau GmbH  
Waldenstraße 8  
TEL.: +43 (0)662 / 851600-23  
vertrieb@viktoria-wohnbau.at  
www.viktoria-wohnbau.at  
A: 5071 Was-Siebenheim / Salzburg

Das Urheberrecht am Planblatt verbleibt an der Autorin. Eine vollständige Zustimmung aller Rechte vorbehalten. Änderungen vorbehalten.





**RAUMPROJEKT STRASSWALCHEN**

LAGE IM GESCHOSS ERDGESCHOSS

0 0,5 1 1,5 2 2,5 METER

BEI DIESER PLANLICHEN ABBILDUNG HANDELT ES SICH UM EINE SCHMATTISCHE DARESTELLUNG. GÜLTIG IST DAS NATURMASS. FÜR RAUMMASS, DIE MOBILFÜRUNG IST EIN VORSCHLAG DES BAUTRÄGERS.

**KV-PLAN**

EG TOP 02 | HAUS H

M	1:50	25.03.25
---	------	----------

**Viktoria**  
WOHNBAU

Viktoria Wohnbau GmbH  
Waldenstraße 8  
TEL.: +43 (0)662 / 851600-23  
vorbau@viktoria-wohnbau.at  
www.viktoria-wohnbau.at

A-5071 Was-Siezenheim / Salzburg

Das Urheberrecht am Planmaterial verbleibt bei der Verleiher. Ohne schriftliche Zustimmung dürfen keine Nachdrucke hergestellt werden.





## Objektbeschreibung

In attraktiver Lage von Straßwalchen, entsteht eine bezaubernde Wohnanlage, die höchsten Wohnansprüchen gerecht wird. Hier finden Sie eine Auswahl an modernen **2-, 3- und 4-Zimmer Eigentumswohnungen**, die durch ihre durchdachte Architektur und hochwertige Ausstattung überzeugen. Genießen Sie sonnige Gärten, großzügige Terrassen und Balkone, die zum Entspannen und Wohlfühlen einladen. Für zusätzlichen Komfort sorgen eine moderne Tiefgarage samt Aufzug, die ein bequemes und barrierefreies Wohnen ermöglichen.

### H-Top 02 - 2-Zimmer Wohnung im Erdgeschoss

- Ca. 48,78 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Ca. 12,00 m<sup>2</sup> Terrassen
- Ca. 25,00 m<sup>2</sup> Privatgarten
- Ca. 3,49 m<sup>2</sup> Privates Kellerabteil
- Zwei Tiefgaragenstellplätze
- Lift
- Besucherstellplätze vorhanden
- Hochwertige Hybridbauweise
- Holzriegelbauweise
- Pflegeleichte Kunststofffenster

- Bodenbeläge: Parkettboden in Eiche
- Großformatige Fliesen
- Weiße Innentüren mit Holzzargen
- Elektro-Leerverrohrung für Sonnenschutz
- Fernwärmeheizung
- Photovoltaikanlage
- Fußbodenheizung
- Gediegene Sanitärausstattung
- Elektro-Leerverrohrung pro TG-Platz für zukünftige E-Lademöglichkeit
- **Hohe Wohnbauförderung möglich!**
- **Fertigstellung Herbst 2026!**
- **Provisionsfrei direkt vom Bauträger!**

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap