

## **4-Zi. Gartenwohnung - jetzt neu in Straßwalchen!**



**Objektnummer: 5594/1102**

**Eine Immobilie von Viktoria-Haus Immobilien - und  
Bauträgergesellschaft 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>	84,11 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	140,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	5,05 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 35,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,73
<b>Kaufpreis:</b>	498.000,00 €
<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

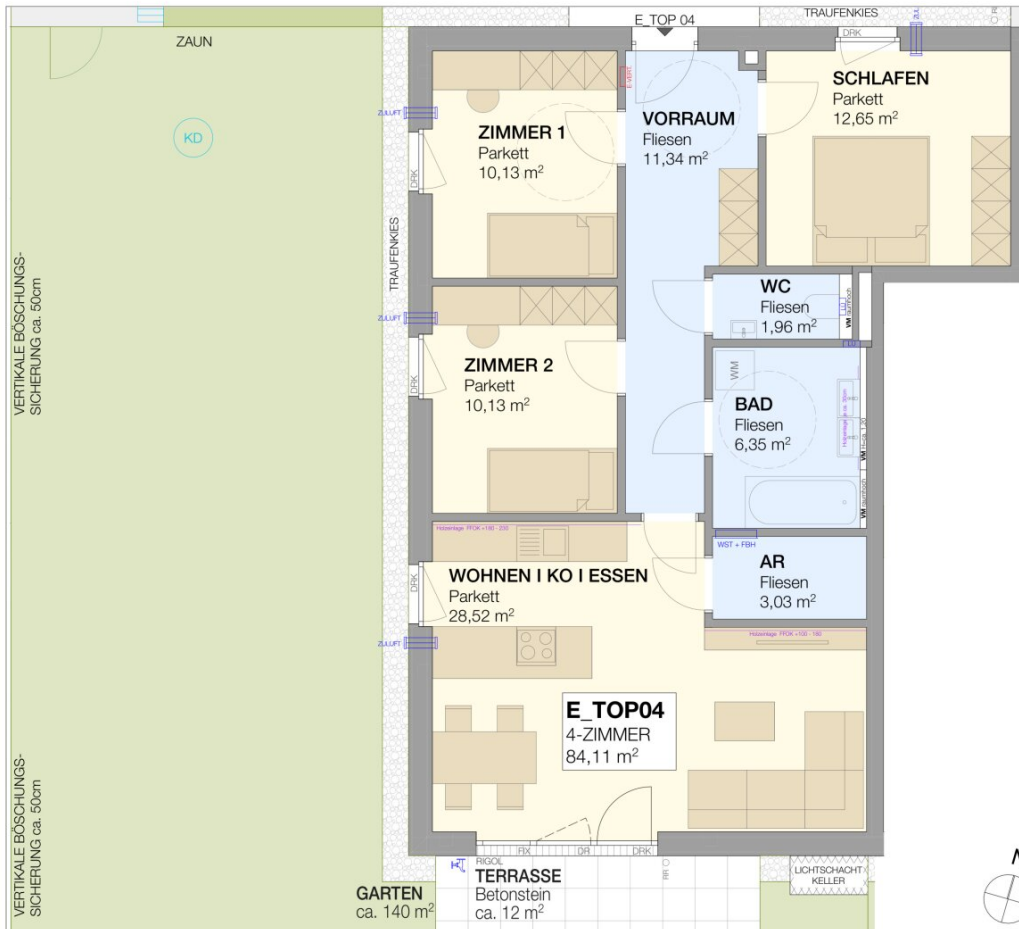
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











**RAUMPROJEKT  
STRASSWALCHEN**



LAGE IM GESCHOSS ERDGESCHOSS



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

**KV-PLAN**

EG TOP 04 | HAUS E

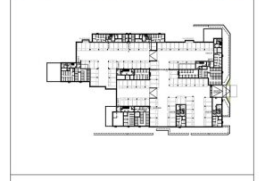
M	1:50	25.03.25
---	------	----------



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

Das Urheberrecht am Planmaterial verbleibt bei der Verfasserin. Ohne schriftliche Zustimmung dürfen keine Nachdrucke angefertigt werden.

RAUMPROJEKT  
STRASSWALCHEN



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

KV-PLAN

LAGEPLAN I VERKAUFSPLAN

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



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

Das Urheberrecht am Planblatt verbleibt an der Vorlage. Eine unrichtige Darstellung durch keine Verantwortungen übernommen werden.



RAUMPROJEKT  
STRASSWALCHEN



0 5 10 20 25 METER

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

KV-PLAN

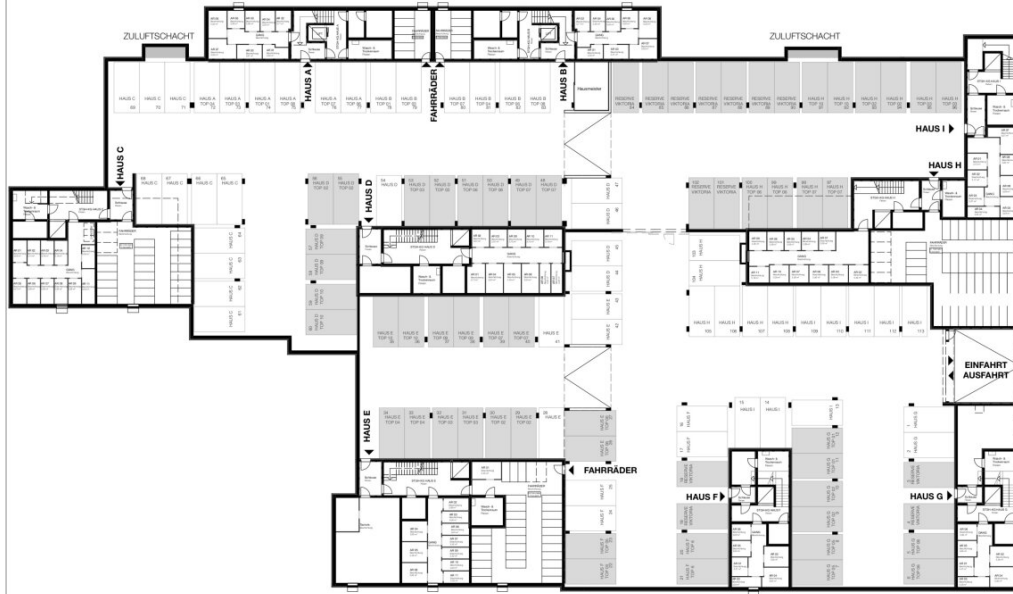
TIEFGARAGE I VERKAUFSPLAN

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

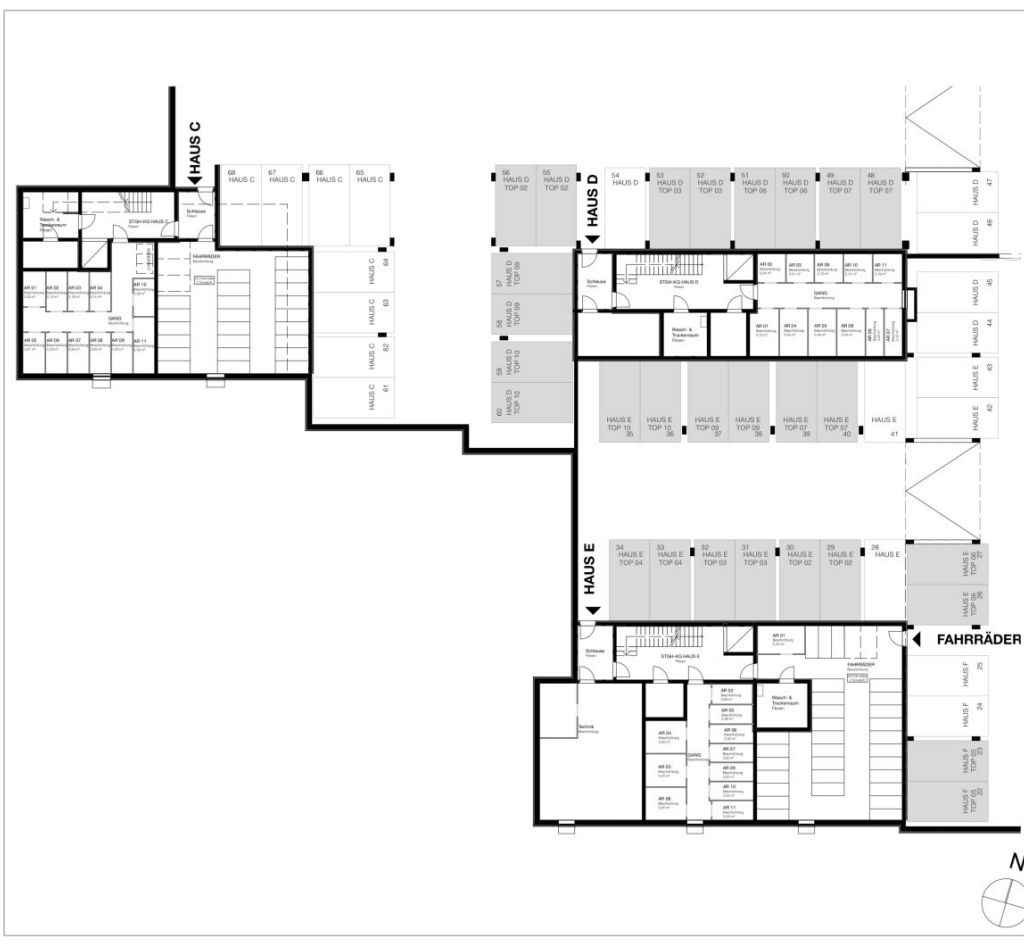


Viktoria Wohnbau GmbH  
Waldenstraße 8  
TEL.: +43 (0)662 / 851600-23  
vertrieb@viktoria-wohnbau.at  
www.viktoria-wohnbau.at  
A-5071 Was-Siezenheim / Salzburg

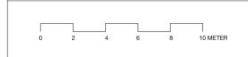
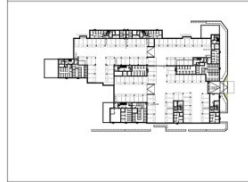
Das Übereinstimmen der Planzahl bedeutet ein Verbot, ohne schriftliche Zustimmung der Viktoria Wohnbau GmbH zu kopieren oder zu verbreiten.







**RAUMPROJEKT  
STRASSWÄLCHEN**



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

**KV-PLAN**

**TIEFGARAGE C D E I VERKAUFSPLAN**

M	1:200	25.03.25
---	-------	----------

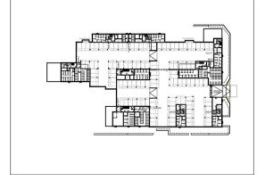


Viktoria Wohnbau GmbH  
Wälderstraße 8  
TEL: +43 (0)662 / 851600-23  
vertrieb@viktoria-wohnbau.at  
www.viktoria-wohnbau.at  
A-5071 Wals-Siezenheim / Salzburg

Das Urheberrecht am Planblatt verbleibt an der Vorlage. Eine unrichtige Darstellung der hier beschriebenen Angelegenheiten wird nicht übernommen.



RAUMPROJEKT  
STRASSWALCHEN



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

KV-PLAN

ÜBERSICHTSPLAN EG I HAUS E

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

**Viktorias**  
WOHNBAU

Viktorias Wohnbau GmbH  
Waldenstraße 8 A-5021 Was-Siezenheim / Salzburg  
TEL: +43 (0)662 / 851600-23  
viktorias@viktorias-wohnbau.at www.viktorias-wohnbau.at

Das Urheberrecht an diesem Planwerk verbleibt bei der Autorin. Eine unrichtige Darstellung soll keine Haftung für irgendjemanden sein.



## 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.

### E\_Top04 - 4-Zimmer Wohnung im Erdgeschoss

- Ca. 84,11 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Ca. 12,00 m<sup>2</sup> Terrasse
- Ca. 140,00 m<sup>2</sup> Privatgarten
- Ca. 5,05 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