

## **Erstbezug! 3-Zimmer Dachgeschosswohnung in Straßwalchen!**



**Objektnummer: 5594/1093**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<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>	79,61 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Keller:</b>	3,10 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>	458.000,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Der Kaufpreis versteht sich inklusive 2 Tiefgaragenstellplätzen!

## Ihr Ansprechpartner

### Viktoria Wohnbau Vertrieb

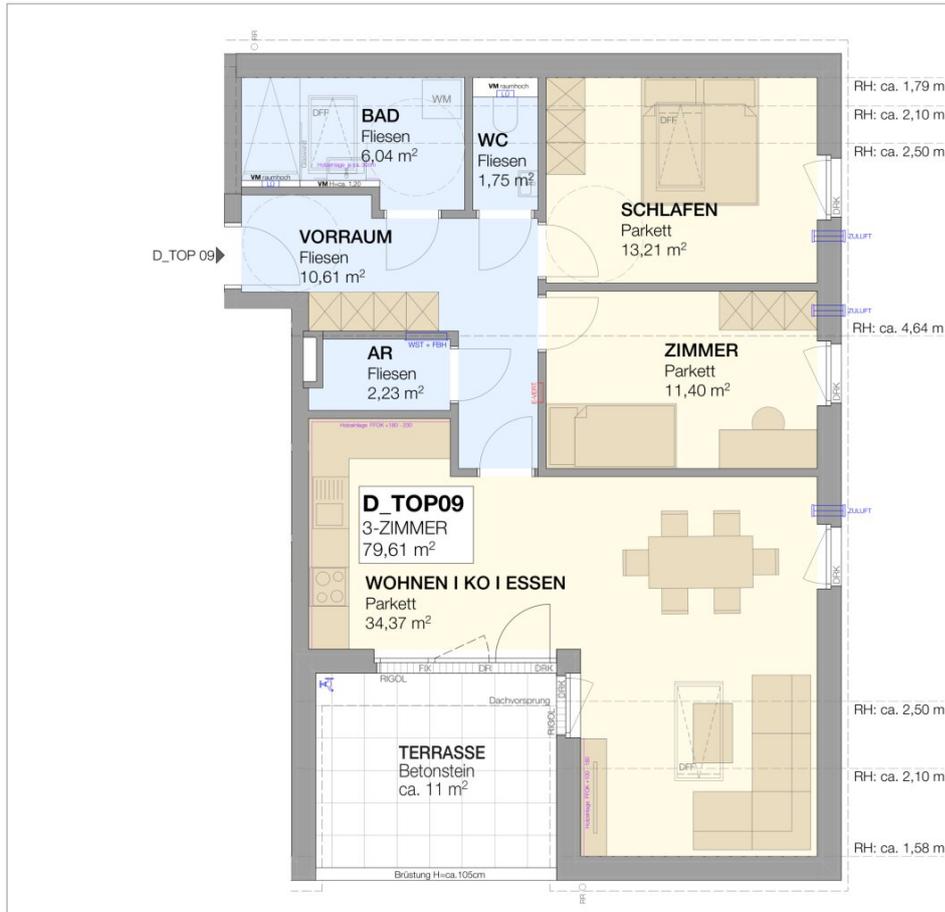
Viktoria Wohnbau GmbH  
Walsersstraße 8  
5071 Wals-Siezenheim

T +43 662 85 16 00-23

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







### RAUMPROJEKT STRASSWALCHEN

LAGE IM GESCHOSS DACHGESCHOSS

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

BEI DIESER PLANISCHEN ABBILDUNG HANDELT ES SICH UM EINE SCHEMATISCHE DARESTELLUNG. GÜLTIG IST DAS NATURMASS. SCHRAUMASS, DIE MOBILIERUNG IST EIN VORSCHLAG DES BAUTRÄGERS.

**KV-PLAN**

**DG TOP 09 | HAUS D**

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

**Viktorija WOHNBAU**

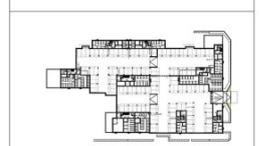
Viktorija Wohnbau GmbH  
Waldenstraße 8  
TEL: +43 (0)662 / 851600-23  
vertrieb@viktorija-wohnbau.at  
www.viktorija-wohnbau.at

A-5021 Wald-Siezenheim / Salzburg

Das Urheberrecht am Planmaterial verbleibt an der Architektenfirma. Die vollständige Zustimmung der Architektenfirma ist erforderlich.



RAUMPROJEKT  
STRASSWALCHEN



BEI DIESER PLANLICHEN ABILDUNG HANDELT ES SICH UM EINE  
SCHMATTISCHE DARESTELLUNG. GÜLTIG IST DAS NATURMASS!  
BEI RAUMPROJEKT STRASSWALCHEN IST EIN VORSCHLAG DES BAUTRÄGERS.

KV-PLAN

TIEFGARAGE I | VERKAUFSPLAN

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



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

Das Übereinstimmen des Planmaßstabes mit dem Naturmaßstab ist eine verbindliche Zusicherung der für diese Verkaufsanzeige verantwortlichen Person.





RAUMPROJEKT  
STRASSWALCHEN



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

KV-PLAN

ÜBERSICHTSPLAN DG I HAUS D

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



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

Das Übersichtsplan-Panorama ist ein Vorschlag. Eine verbindliche Zusicherung der Richtigkeit der Angaben wird nicht gegeben.





**RAUMPROJEKT  
STRASSWÄLCHEN**



BEI DIESER PLANLICHEN ABILDUNG HANDELT ES SICH UM EINE  
SCHMATTISCHE DARESTELLUNG. GÜLTIG IST DAS NATURRAUM-  
BEWERTUNGS- UND MOBILITÄTSPLAN-VERFAHREN DES BAUFÖHRERS.

**KV-PLAN**

**LAGEPLAN I VERKAUFSPLAN**

M	1:500	18.06.25
---	-------	----------



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

Das Maßstabwerk ist Bestandteil des Verkaufsplans. Eine unrichtige Darstellung des Maßstabes ist kein Grund für eine Rückgabe.



## 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.

### D\_Top09 - 3-Zimmer Wohnung im Dachgeschoss

- Ca. 79,61 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Ca. 11,00 m<sup>2</sup> Balkon
- Ca. 3,10 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