

## **Neue 3-Zimmer Wohnung mit Balkon in Wals!**



**Objektnummer: 5594/1116**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	5071 Wals-Siezenheim
<b>Baujahr:</b>	2025
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	65,96 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Keller:</b>	4,26 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 34,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,72
<b>Gesamtmiete</b>	1.495,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.264,00 €
<b>Kaltmiete</b>	1.495,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	231,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

### Viktoria Wohnbau Vertrieb

Viktoria Wohnbau GmbH  
Walsersstraße 8  
5071 Wals-Siezenheim

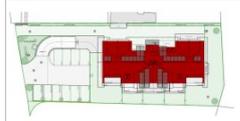
T +43 662 85 16 00-23

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

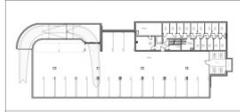




Lageplan



Übersicht Tiefgarage



Waldstraße 16  
Wals

**KV - PLAN**

Lageplan

Maßstab	Datum	Plannummer
1:100	21.02.2025	01



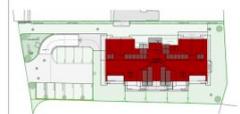
Walsenstraße 8  
Tel: +43 (0) 922 185 16 09, 23  
vertrieb@viktoria-wohnbau.at  
www.viktoria-wohnbau.at

A-5071 Wals-Siezenheim / Salzburg  
Fax: +43 (0) 922 185 16 09-19  
www.viktoria-wohnbau.at

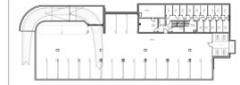
Die Unterlagen sind Bestandteil des Kaufvertrages. Ohne schriftliche Zustimmung dürfen diese weder kopiert noch weitergegeben werden.



Lageplan



Übersicht Tiefgarage



Waldstraße 16  
Wals

**KV - PLAN**

Obergeschoss

Maßstab	Datum	Plannummer
1:100	21.02.2025	04

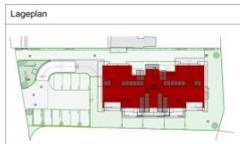
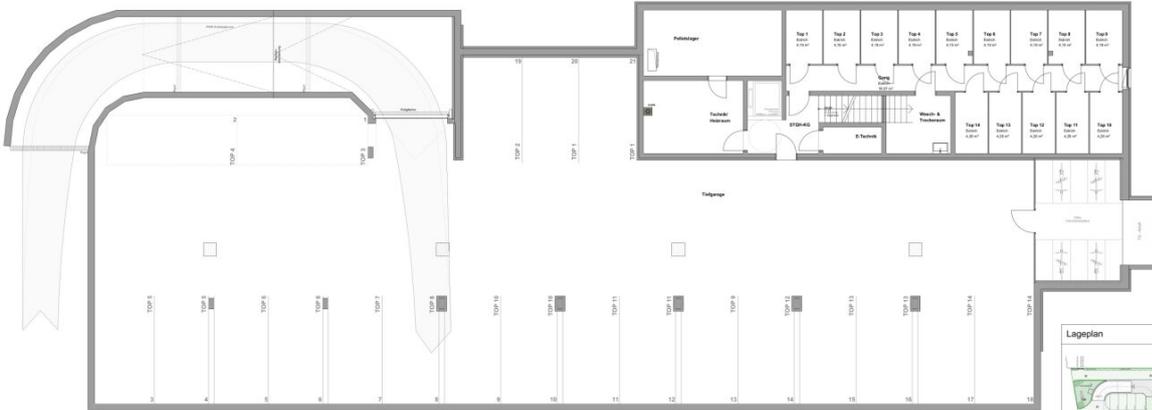


Walsenstraße 8  
Tel: +43 (0) 922 185 16 09, 23  
vertrieb@viktoria-wohnbau.at

A-5071 Wals-Siezenheim / Salzburg  
Fax: +43 (0) 922 185 16 00-19  
www.viktoria-wohnbau.at

Die Unterlagen sind Eigentum der Verfasser. Ohne schriftliche Zustimmung dürfen keine Kopien hergestellt werden.





Waldstraße 16  
Wals

**KV - PLAN**

**Kellergeschoss**

Maßstab	Datum	Plannummer
1:150	21.02.2025	02



Walsenstraße 9  
Tel: +43 (0) 662 / 05 16 09-23  
vertrieb@viktorias-wohnbau.at

A-5071 Wals-Siezenheim / Salzburg  
Fax: +43 (0) 662 / 05 16 09-19  
www.viktorias-wohnbau.at



Die Unterlagen sind Eigentum des Auftraggebers. Ohne schriftliche Zustimmung dürfen keine Kopien hergestellt werden.

## Ihr neues Zuhause - Beispiel Küchen-Visualisierungen



### Küchen Ausstattung



#### | Arbeitsplatte und Rückwand

- Beton Art Perlgrau

#### | Fronten

- Champagner
- Griffe: schwarz matt

#### | Geräte AEG

- Kühl-Gefrierkombination
- Cerankochfeld (Induktion)
- Backofen
- Dunstabzug Flachlüfter
- Geschirrspüler

#### | Je nach Wohnungsgrundriss

- L-Küche oder
- Küchenzeile Gerade



## Objektbeschreibung

In sonniger Lage entstehen neue 2- und 3-Zimmer-Wohnungen zur Miete in Wals-Siezenheim. Genießen Sie modernen Wohnkomfort mit durchdachter Ausstattung, großzügigen Privatgärten mit Terrassen oder Balkonen. Moderne Einbauküchen inklusive.

### **Mietbeginn 01.10.2025!**

- 3-Zimmer Balkonwohnung
- Ca. 65,96 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Ca. 13,50 m<sup>2</sup> Balkon
- 1 Privates Kellerabteil
- 2 Tiefgaragenstellplätze
- Kinderspielplatz
- Lift
- E-Leerverrohrung pro TG-Platz (für zukünftige E-Lademöglichkeit)
- Hochwertige Bauweise
- Vollwärmeschutzfassade
- Pflegeleichte Kunststofffenster mit 3-Scheiben Wärmeschutzverglasung
- Project Floors; Fabr. INKU Deluxe Designboden 555 in "Perfect beige Oak"

- Großformatige Fliesen (60x30cm) in "Lafe ever Moon nat."
- Balkon mit massiven Betonsteinplatten
- Außenjalousien an allen Fenster- und Terrassentürelementen elektrisch bedienbar
- Pelletszentralheizung
- Photovoltaikanlage
- Fußbodenheizung
- Moderne Einbauküche inkl. E-Geräten
- HWB 34, fGEE 0,72

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
 Apotheke <2.500m  
 Klinik <3.500m  
 Krankenhaus <4.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <2.000m  
 Kindergarten <1.500m  
 Universität <4.500m  
 Höhere Schule <3.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.500m  
Bäckerei <2.500m  
Einkaufszentrum <5.000m

**Sonstige**

Bank <2.500m  
Geldautomat <2.500m  
Polizei <2.500m  
Post <2.500m

**Verkehr**

Bus <1.000m  
Bahnhof <4.500m  
Autobahnanschluss <1.500m  
Flughafen <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap