

Gartenglück in Bergheim! 2-Zimmer Wohnung im Baurecht!



Objektnummer: 5594/1145

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

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Florianiweg 5
Art:	Wohnung - Erdgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	5101 Bergheim
Baujahr:	2026
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	54,90 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	25,00 m²
Keller:	4,57 m²
Heizwärmebedarf:	A++ 36,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,76
Kaufpreis:	268.000,00 €

Ihr Ansprechpartner



Herbert Schweighofer

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.



FLORIANIWEIG



Lageplan



Übersicht Tiefgarage

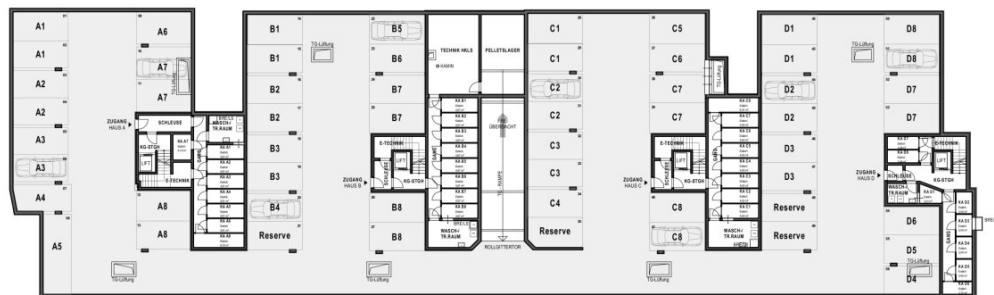


KV - PLAN

ÜBERSICHT LAGE

Maßstab	Datum	Logo
1:350	18.07.2025	KWERFELD
Viktorias WOHNBAU Viktorias Wohnbau GmbH Waldenstraße 8 A-5071 Wals-Siezenheim Salzburg www.viktorias-wohnbau.at		
T +43(0)682851600-23 M vertheil@viktorias-wohnbau.at © 2025 Viktorias Wohnbau GmbH. Alle Rechte vorbehalten. Dieses Dokument ist Eigentum von Viktorias Wohnbau GmbH. Die Weitergabe oder Kopie dieses Dokuments ist ohne schriftliche Genehmigung von Viktorias Wohnbau GmbH.		

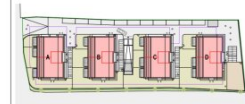




FLORIANIWEG



Lageplan



Übersicht Tiefgarage



KV - PLAN

ÜBERSICHT TG

Maßstab	Datum	Logo
1:300	18.07.2025	KWERFELD
Viktoria Wohnbau GmbH Walterstraße 8 A-5071 Wals-Siezenheim Salzburg T +43(0)662851600-23 M vertrieb@viktoria-wohnbau.at www.viktoria-wohnbau.at		

Objektbeschreibung

In zentraler Lage von Bergheim entstehen vier moderne Mehrfamilienwohnhäuser, die höchsten Wohnkomfort bieten. Mit einer Auswahl an **leistbaren 2- und 3-Zimmer Wohnungen** im **Baurechtseigentum** bieten wir individuelle Wohnlösungen für unterschiedliche Bedürfnisse.

Fertigstellung Herbst 2027!

- Vier Mehrfamilienwohnhäuser mit je acht leistbaren Wohnungen im Baurechtseigentum
- **Haus B - Top 01 / 2-Zimmer Wohnung mit ca. 54,90 m² Wohnfläche**
- **ca. 25 m² Privatgarten und ca. 12 m² Terrasse**
- **Zwei Tiefgaragenstellplätze**
- Kellerabteil
- Besucherstellplätze
- Lift
- E-Leerverrohrung pro TG-Platz für zukünftige E-Lademöglichkeit
- Hochwertige Bauweise
- Vollwärmeschutzfassade, im Dachgeschoss mit Holzschalung
- Pflegeleichte Kunststofffenster mit 3-Scheiben Wärmeschutzverglasung und erhöhtem Schalldämmwert (mind. 38db)

- Parkettböden in Eiche natur
- Großformatige Fliesen (60x30cm)
- Terrasse mit massiven Betonsteinplatten
- Weiße Innentüren mit Holzzargen
- Leerkästen für Sonnenschutz inkl. Elektro-Leerverrohrung
- Pelletszentralheizung
- Photovoltaikanlage
- Fußbodenheizung
- Gediegene Sanitärausstattung "Laufen Pro"
- Perfekt für Anleger - Viktoria-Vermietungsservice!

Baurechtseigentum - "Eigentum auf Zeit"

Bei diesem Bauvorhaben wird das Grundstück, auf dem die Wohnungen errichtet werden, auf die Dauer von **80 Jahren** gepachtet. Das Baurecht endet am 31.12.2103.

Aus diesem Grund können hier attraktive Kaufpreise angeboten werden. Der monatliche, indexierte Baurechtszins („anteilige Grundstückspacht“) beträgt **€ 3,25** (Basis 07/2025) pro m² Wohnfläche und Monat.

Dies bedeutet zum Beispiel bei einer **2-Zimmer Wohnung** aktuell **ca. € 159,- pro Monat**.

Der Baurechtszins wird seitens der Hausverwaltung gemeinsam mit den monatlichen Betriebskosten vorgeschrieben und verrechnet.

Mit dieser Form des sogenannten Baurechts-Wohnungseigentums treffen wir aufgrund der derzeitigen Immobilienpreisentwicklung exakt den Zeitgeist für leistbaren Wohnraum.

Aber auch für Kapitalanleger ist diese Form des Eigentums äußerst interessant, da hohe und sichere Renditen bis ca. 3,6 % erzielbar sind und ein vergleichsweise hoher UST-Anteil geltend gemacht werden kann.

Wir freuen uns mit diesem exklusiven Qualitäts-Bauvorhaben einen weiteren innovativen Beitrag zum Thema „**leistbares Wohnen in Salzburg**“ anbieten zu können!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <100m
Apotheke <475m
Klinik <3.900m
Krankenhaus <3.325m

Kinder & Schulen

Schule <2.125m
Kindergarten <700m
Universität <2.275m
Höhere Schule <3.675m

Nahversorgung

Supermarkt <250m
Bäckerei <425m
Einkaufszentrum <2.150m

Sonstige

Bank <500m
Geldautomat <600m
Polizei <425m
Post <600m

Verkehr

Bus <50m
Bahnhof <650m
Autobahnanschluss <1.600m
Flughafen <5.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap