

**Moderne Büro-/Geschäftsflächen in Wals! Optimal auch
für Ärzte, Friseur, Yoga/Pilatesstudio uvm...**



Objektnummer: 5594/1164

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

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	5071 Wals
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	225,85 m ²
Terrassen:	1
Garten:	130,00 m ²
Keller:	20,79 m ²
Heizwärmebedarf:	49,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,70
Kaufpreis:	1.327.998,00 €

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.





KV - PLAN		
Haus B - Gewerbe		
Maßstab	Datum	Plannummer
1:75	06.09.2025	B-GW
Viktoria WOHNBAU		
Platznummer 8		4-0071 Haus Siezenheim - Salzburg
Tel. +43 (0) 662 16 16 00 - 33		Fax. +43 (0) 662 16 16 00 - 19
mailto:office@viktoria-wohnbau.at		www.viktoria-wohnbau.at



KV - PLAN

TG Gewerbe B

Maßstab	Datum	Plannummer
1:150	08.09.2025	UG-02

**Viktoria
WOHNBAU**

Walsersstraße 8 A-5071 Wals - Siezenheim / Salzburg
 Tel: +43 (0) 662 185 16 09, 23 Fax: +43 (0) 662 185 16 00 - 19
 verteil@viktoria-wohnbau.at www.viktoria-wohnbau.at

Die Übernahme der Haftung über den Inhalt dieser Zeichnung überläßt VIKTORIA WOHNBAU ausschließlich dem Auftraggeber.



Edelweiß III
Wals - Siezenheim
KV - PLAN
UG-Stellplatzübersicht (B)

Maßstab	Datum	Plannummer
1:50	08.09.2025	UG-00

Viktorias
WOHNBAU

Waldenstraße 8
A-6071 Wals-Siezenheim, Salzburg
Tel. +43 (0)664 66 94 00-33
service@viktorias-wohnbau.at
www.viktorias-wohnbau.at

A-6071 Wals-Siezenheim, Salzburg
Tel. +43 (0)664 66 94 00-33
service@viktorias-wohnbau.at
www.viktorias-wohnbau.at



Objektbeschreibung

Im Herzen von Wals entsteht ein modernes Wohn- und Geschäftshaus, das architektonische Eleganz mit nachhaltiger Bauweise vereint. In zeitgemäßer Architektur und hochwertiger Holzbauweise realisieren wir neue

2- und 3-Zimmer-Eigentumswohnungen im 1. und 2.Obergeschoß sowie **attraktive Gewerbeeinheiten im Erdgeschoß** in bewährter Massivbauweise.

Ein modernes Arbeitsfeeling an einem gut erreichbaren Standort! **Optimal geeignet für die verschiedensten Branchen – ob Büro, Praxis, Kanzlei, Ordination bis hin zu Showroom und Dienstleistungsflächen.**

Individuelle und flexible Planung möglich.

Drei Mehrfamilienhäuser mit Gewerbenutzung im Erdgeschoss.

Bis zu ca. 320 m² Gesamtnutzfläche im Erdgeschoss - Haus B möglich!

Derzeit aufgeteilt in zwei Einheiten:

Gewerbefläche B1

- Ca. 225,85 m² Nutzfläche
- Ca. 46,00 m² Terrasse
- Ca. 130,00 m² Garten
- Lagerraum im Keller mit ca. 20,79 m²

- **Zusammenlegung und Nutzungsbezogene Anpassung möglich / Flexible Grundrissgestaltung!**

- 7 Tiefgaragenstellplätze und 10 überdachte PKW-Freiplätze verfügbar
- Besucherstellplätze
- Fahrradabstellbereiche
- öffentlicher Kinderspielplatz
- Lift
- HWB 49, fGEE 0,70
- Hochwertige Bauweise
- Fassade mit Holzbauweise im Obergeschoss
- Pflegeleichte Kunststofffenster 3-Scheiben Wärmeschutzverglasung
- PVC Bodenbeläge (Laminat)
- Großformatige Fliesen (60x30cm)
- Terrassen mit massiven Betonsteinplatten
- Weiße Innentüren mit Holzzargen
- Leerkästen für Sonnenschutz inkl. Elektro-Leerverrohrung
- Pelletszentralheizung

- Photovoltaikanlage
- Fußbodenheizung
- Gediegene Sanitärausstattung
- Oberflächenfertige Ausstattung

Optimal geeignet für zahlreiche Zielgruppen wie:

- Ärzte und medizinische Berufe
- Friseur, Yoga/Pilatesstudio
- Steuerberater, Makler, Werbeagenturen, IT-Unternehmen uvm.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <4.000m

Krankenhaus <4.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <1.500m

Universität <5.000m

Höhere Schule <5.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <4.500m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Polizei <500m

Post <500m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <2.500m

Autobahnanschluss <1.000m

Flughafen <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap