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



Objektnummer: 5594/1164

Eine Immobilie von Viktoria-Haus Immobilien - und Bauträgergesellschaft mbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Edelweißstraße 6
Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	5071 Wals
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	225,85 m²
Terrassen:	1
Garten:	130,00 m²
Keller:	20,79 m²
Heizwärmebedarf:	49,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,70
Kaufpreis:	1.327.998,00 €

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.









Edelweiß III
Wals - Siezenheim









KV - PLAN

Haus B - Gewerbe

Maßstab	Datum	Plannummer
1:75	08.09.2025	B-GW

Viktoria WOHNBAU
Walsenstraße 8
Tel.: +43 (0) 662 / 85 16 00 - 23
verkauf@viktoria-wohnbau.at
A-5071 Wals-Siezenheim / Salzburg
Fax.: +43 (0) 662 / 85 16 00 - 19
www.viktoria-wohnbau.at



Edelweiß III
Wals - Siezenheim









KV - PLAN

TG Gewerbe B

Maßstab	Datum	Plannummer
1:150	08.09.2025	UG-02

Viktoria WOHNBAU
Walserstraße 8
A-5071 Wals-Siezenheim / Salzburg
Tel.: +43 (0) 662 / 85 16 00 - 23
Fax.: +43 (0) 662 / 85 16 00 - 19
vertrieb@viktoria-wohnbau.at
www.viktoria-wohnbau.at

Das Urheberrecht am Planinhalt bleibt dem Verfasser. Ohne schriftliche Zustimmung dürfen keine Änderungen vorgenommen werden.



Edelweiß III
Wals - Siezenheim

KV - PLAN

UG-Stellplatzübersicht (B)

Maßstab	Datum	Plannummer
1:50	08.09.2025	UG-00

Viktoria WOHNBAU
Wolfeinstraße 8 A-5071 Wals-Siezenheim / Salzburg
Tel.: +43 (0) 662 / 85 16 00 - 23 Fax.: +43 (0) 662 / 85 16 00 - 19
wohnbau@viktoria-wohnbau.at www.viktoria-wohnbau.at

Das Urheberrecht am Plan/Inhalt bleibt beim Verfasser. Eine schriftliche Zustimmung bzw. eine Änderungen vorgenommen werden.



Edelweiß III
Wals - Siezenheim









KV - PLAN

Lageplan

Maßstab	Datum	Plannummer
1:500	14.04.2025	00

Viktoria WOHNBAU
Walserstraße 8
A-5071 Wals-Siezenheim / Salzburg
Tel.: +43 (0) 662 / 85 16 00 - 23
Fax.: +43 (0) 662 / 85 16 00 - 19
vertrieb@viktoria-wohnbau.at
www.viktoria-wohnbau.at

Das Urheberrecht am Planinhalt bleibt dem Verfasser. Ohne schriftliche Zustimmung dürfen keine Änderungen vorgenommen werden.


Edelweiß III
Wals - Siezenheim
KV - PLAN
EG-Stellplatzübersicht (B)
Maßstab
1:50
Datum
08.09.2025
Plannummer
EG-00
Viktoria
WOHNBAU
Watzenstraße 8
A-5071 Wals-Siezenheim / Salzburg
Tel.: +43 (0) 662 / 85 16 00 - 23
Fax.: +43 (0) 662 / 85 16 00 - 19
wohnbau@viktoria-wohnbau.at
www.viktoria-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 <275m
Apotheke <200m
Krankenhaus <4.375m
Klinik <3.925m

Kinder & Schulen
Schule <725m
Kindergarten <1.375m
Universität <4.950m
Höhere Schule <4.925m

Nahversorgung
Supermarkt <350m
Bäckerei <350m
Einkaufszentrum <4.050m

Sonstige
Bank <325m
Geldautomat <325m
Polizei <250m
Post <325m

Verkehr
Bus <275m
Bahnhof <2.300m
Autobahnanschluss <575m
Flughafen <2.325m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap