Neue 2-Zimmer Gartenwohnung im Baurecht! Bergheim bei Salzburg!



Objektnummer: 5594/1167

Eine Immobilie von Viktoria-Haus Immobilien - und Bauträgergesellschaft mbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art: Land:

Land: Österreich PLZ/Ort: 5101 Bergheim

Wohnung - Erdgeschoß

Baujahr:2025Zustand:ErstbezugAlter:Neubau

Wohnfläche: 49,15 m²
Zimmer: 2
Bäder: 1

WC: Terrassen:

Garten: 45,00 m² **Keller:** 4,51 m²

Heizwärmebedarf: A++ 36,00 kWh / m² * a

1

1

Gesamtenergieeffizienzfaktor: A 0,76

Kaufpreis: 236.000,00 € Infos zu Preis:

zzgl. 2 TG-Plätze € 32.000,-

Ihr Ansprechpartner

Viktoria Wohnbau Vertrieb

Viktoria Wohnbau GmbH Walserstraße 8 5071 Wals-Siezenheim

T +43 662 85 16 00-23

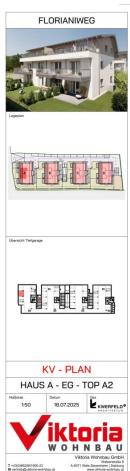
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

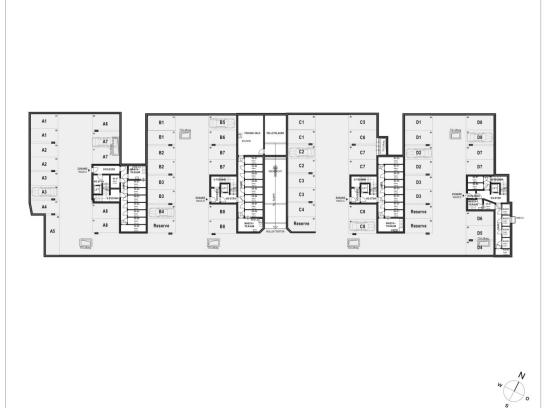






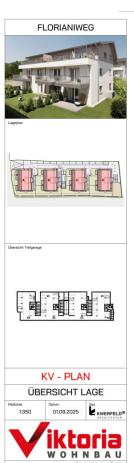












Objektbeschreibung

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 A Top 02 / 2-Zimmer Wohnung mit ca. 49,15 m² Wohnfläche
- ca. 45 m² Privatgarten und ca. 12 m² Terrasse
- zzgl. 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"
- Wohnbauförderung möglich!
- Perfekt auch als Anlage / 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 <500m Apotheke <500m Klinik <4.000m Krankenhaus <3.500m

Kinder & Schulen

Schule <2.500m Kindergarten <1.000m Universität <2.500m Höhere Schule <4.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m Bäckerei <500m Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige

Bank <500m Geldautomat <1.000m Post <1.000m Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m Bahnhof <1.000m Autobahnanschluss <2.000m Flughafen <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap