# Ihr neuer Standort in Wals – 320 m² Gewerbeflächen, individuell planbar!



**Objektnummer: 5594/1166**

**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:** | 320,00 m² |
| **Terrassen:** | 1 |
| **Stellplätze:** | 10 |
| **Garten:** | 209,00 m² |
| **Keller:** | 36,97 m² |
| **Heizwärmebedarf:** | 49,00 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | 0,70 |

## 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

**Gewerbefläche B2**

- Ca. 86,54 m² Nutzfläche

- Ca. 29,00 m² Terrasse
- Ca. 79,00 m² Garten
- Lagerraum im Keller mit ca. 16,18 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