

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



Objektnummer: 5594/1166

**Eine Immobilie von Viktoria-Haus Immobilien - und
Bausträgergesellschaft 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 m ²
Terrassen:	1
Stellplätze:	10
Garten:	209,00 m ²
Keller:	36,97 m ²
Heizwärmebedarf:	49,00 kWh / m ² * 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.









KV - PLAN		
TG Gewerbe B		
Mastab	Datum	Plannummer
1:150	08.09.2025	UG-02
		
Walsenstraße 8 Tel: +43 (0) 662 / 85 16 09, 23 vertreib@viktoria-wohnbau.at		
A-5071 Wals-Siezenheim / Salzburg Fax: +43 (0) 662 / 85 16 09, 19 www.viktoria-wohnbau.at		





Edelweiß III Wals - Siezenheim



KV - PLAN

Lageplan

Maststab	Datum	Plannummer
1:500	14.04.2025	00



Viktoria
WOHNBAU

Walsenstraße 8
 Tel: +43 (0) 662 85 16 00, 23
 vertreib@viktoria-wohnbau.at

A-5071 Wals-Siezenheim / Salzburg
 Fax: +43 (0) 662 85 16 00, 19
 www.viktoria-wohnbau.at

Die Informationen im Plan sind nur zur Orientierung. Eine verbindliche Zusicherung der Richtigkeit kann nicht gegeben werden.



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
Klinik <3.925m
Krankenhaus <4.375m

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