

## **Neue 3-Zimmer Dachgeschoss-Wohnung in Salzburg/Rif!**



**Objektnummer: 5594/1173**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                |
|--------------------------------------|--------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung - Dachgeschoß          |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                     |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 5400 Hallein                   |
| <b>Baujahr:</b>                      | 2025                           |
| <b>Zustand:</b>                      | Erstbezug                      |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                         |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 74,97 m <sup>2</sup>           |
| <b>Zimmer:</b>                       | 3                              |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                              |
| <b>WC:</b>                           | 1                              |
| <b>Balkone:</b>                      | 1                              |
| <b>Keller:</b>                       | 3,65 m <sup>2</sup>            |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | 30,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | 0,70                           |
| <b>Gesamtmiete</b>                   | 1.690,00 €                     |
| <b>Kaltmiete (netto)</b>             | 1.370,00 €                     |
| <b>Kaltmiete</b>                     | 1.690,00 €                     |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 320,00 €                       |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## 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.



Lageplan



### DG TOP 9

|      |          |         |
|------|----------|---------|
| 1:50 | 07.02.26 | GEZ: HB |
|------|----------|---------|

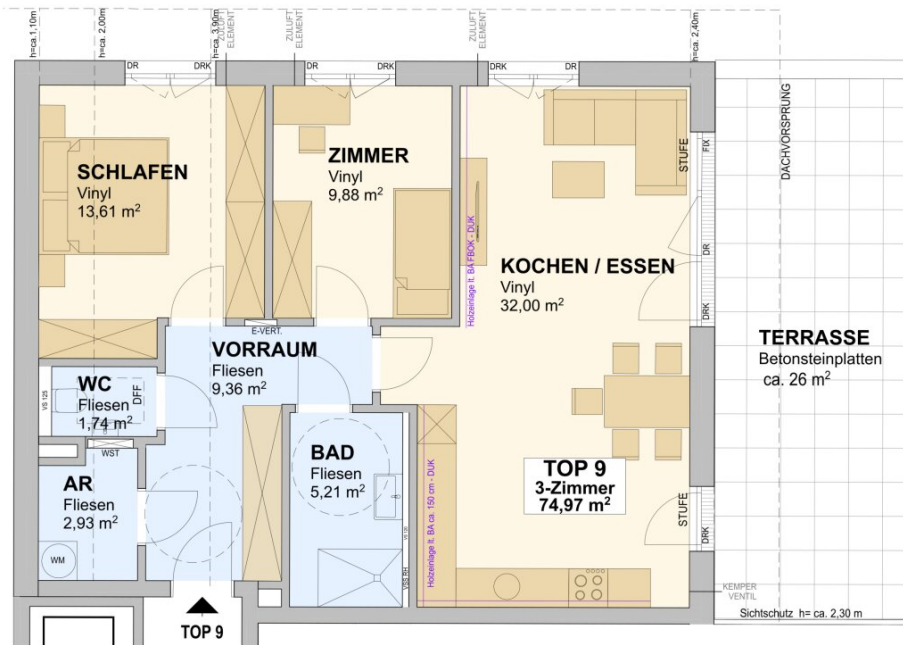


Viktoria Wohnbau GmbH

Waiserstraße 8  
TEL.: +43 (0)662 / 851600-23  
vertrieb@viktorija-wohnbau.at

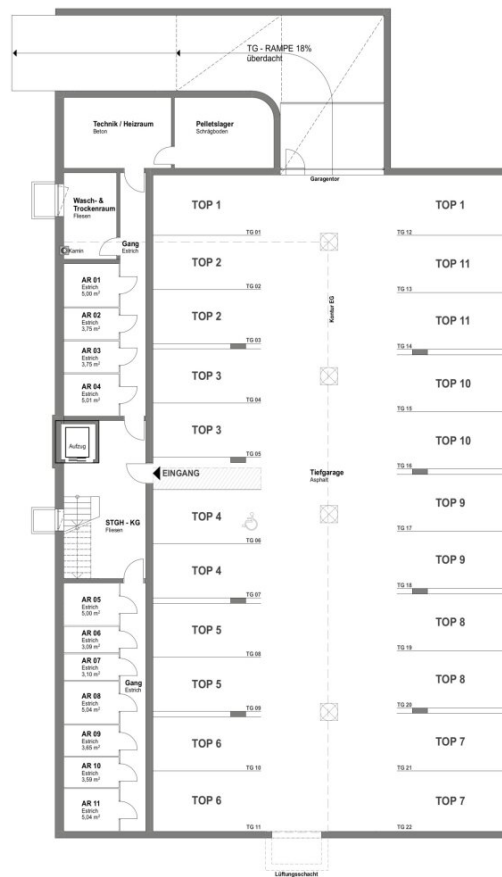
A - 5071 Wals-Siezenheim / Salzburg  
www.viktorija-wohnbau.at

Das Urheberrecht am Plakatbild verleiht an Verleger, ohne schriftliche Zustimmung dürfen keine Veränderungen vorgenommen werden.

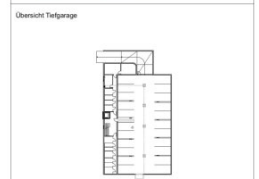








## MOOSLEHENWEG 4D



### KV-PLAN

#### TIEFGARAGE / KELLER

1:150 19.07.24 GEZ: HB



Viktoria Wohnbau GmbH

Waldenstraße 8 A-5071 Wals-Siezenheim / Salzburg  
TEL: +43 (0)662 / 651600-23  
vorkonto@viktoria-wohnbau.at www.viktoria-wohnbau.at



Das Unternehmen oder Personal, welches am Entwurf beteiligt ist, übernimmt keine Haftung für die Richtigkeit der Angaben. Die Angaben sind ohne Gewähr.

## Objektbeschreibung

In begehrter Lage, direkt am Grünland und in unmittelbarer Nähe zum Naturschutzgebiet an der Salzach, vermieten wir eine **moderne 3-Zimmer-Dachgeschoss-Wohnung mit ca. 26 m<sup>2</sup> Dachterrasse**.

**Mietbeginn 15.01.2026!**

- 3-Zimmer Wohnung, Dachgeschoss
- Ca. 74,97 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Ca. 26 m<sup>2</sup> Dachterrasse
- Zwei Tiefgaragenstellplätze
- Kellerabteil mit ca. 3,65 m<sup>2</sup>
- Lift
- Hochwertige Massivbauweise
- Vinylboden
- Großformatige Fliesen
- Weiße Innentüren mit Holzzargen
- Dachterrasse mit massiven Betonsteinplatten
- Außenjalousien bzw. Raffstores an allen Fenster- und Türelementen

- Pelletszentralheizung und Photovoltaikanlage
- Fußbodenheizung
- Sanitärausstattung "Laufen Pro"
- Klimaanlage im Wohnzimmer
- Moderne Einbauküche inkl. E-Geräten

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <2.000m  
 Apotheke <2.000m  
 Klinik <5.000m  
 Krankenhaus <3.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m  
 Kindergarten <2.000m  
 Universität <2.500m  
 Höhere Schule <3.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.000m  
 Bäckerei <2.000m  
 Einkaufszentrum <10.000m

### **Sonstige**

Bank <2.000m  
 Geldautomat <2.000m  
 Post <2.000m  
 Polizei <2.500m



**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap