

Moderne 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung im Baurecht in Bergheim!



Objektnummer: 5594/1215

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

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Florianiweg 5
Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	5101 Bergheim
Baujahr:	2026
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	61,86 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	6,15 m ²
Heizwärmebedarf:	A++ 36,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,76
Kaufpreis:	368.000,00 €

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.





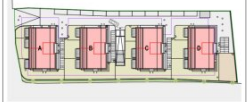
Viktoria Wohnbau GmbH
Waisenstraße 8
A-5071 Wals-Siezenheim | Salzburg
www.viktoria-wohnbau.at



FLORIANIWEIG



Lageplan



Übersicht Tiefgarage



KV - PLAN

ÜBERSICHT LAGE

Maßstab	Datum	Zust.
1:350	01.09.2025	KWERFELD



Viktoria Wohnbau GmbH
Wohnstr. 8
A-5071 Wals-Siezenheim | Salzburg
www.viktoria-wohnbau.at

T +43(0)662851600-23
M vertrieb@viktoria-wohnbau.at

Das Dokument ist Eigentum der Vktoria Wohnbau. Die Weitergabe, Kopierung, Verbreitung oder Nutzung ist ohne schriftliche Genehmigung der Vktoria Wohnbau untersagt.

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 08 im Dachgeschoss**
- **3-Zimmer Wohnung mit ca. 61,86 m² Wohnfläche**
- **ca. 24 m² Dachterrasse**
- **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)
- Balkon mit massiven Betonsteinplatten
- Weiße Innentüren mit Holzzargen
- Leerkästen für Sonnenschutz inkl. Elektro-Leerverrohrung
- Pelletszentralheizung
- Photovoltaikanlage
- Fußbodenheizung
- Gediegene Sanitärausstattung "Laufen Pro"
- Wohnbauförderung möglich

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 **3-Zimmer Wohnung aktuell ca. € 201,- 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 <100m

Apotheke <475m

Klinik <3.900m

Krankenhaus <3.325m

Kinder & Schulen

Schule <2.125m

Kindergarten <700m

Universität <2.275m

Höhere Schule <3.675m

Nahversorgung

Supermarkt <250m

Bäckerei <425m

Einkaufszentrum <2.150m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <600m

Polizei <425m

Post <600m

Verkehr

Bus <50m

Bahnhof <650m

Autobahnanschluss <1.600m

Flughafen <5.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap