

**Neue 2-Zimmer Wohnung mit ca.130m<sup>2</sup> Privatgarten in Bergheim!**



**Objektnummer: 5594/1213**

**Eine Immobilie von Viktoria-Haus Immobilien - und  
Bau-träger-gesellschaft mbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Erdgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	5101 Bergheim
<b>Baujahr:</b>	2026
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	52,41 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	130,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	4,57 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	A++ 36,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,76
<b>Kaufpreis:</b>	268.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner

### Viktoria Wohnbau Vertrieb

Viktoria Wohnbau GmbH  
Walsersstraße 8  
5071 Wals-Siezenheim

T +43 662 85 16 00-23

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





**FLORIANIWEG**

Lageplan

Übersicht Tiefgarage

**KV - PLAN**

**HAUS B - EG - TOP B3**

Maßstab	Datum	Logo
1:50	18.07.2025	<b>KWERFELD</b> ARCHITECTS

**Viktorias**  
WOHNBAU

Viktorias Wohnbau GmbH  
Waldenstraße 8  
A-5071 Waals-Siedenberg | Salzburg  
www.viktorias-wohnbau.at

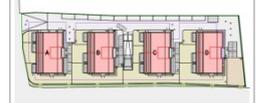
T +43(0)6628851600-23  
M vertrieb@viktorias-wohnbau.at

Das Foto zeigt ein Beispiel, das nicht verbindlich ist. Die endgültige Ausführung ist von der Baugenehmigung abhängig.

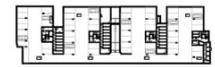
# FLORIANIWEG



Lageplan



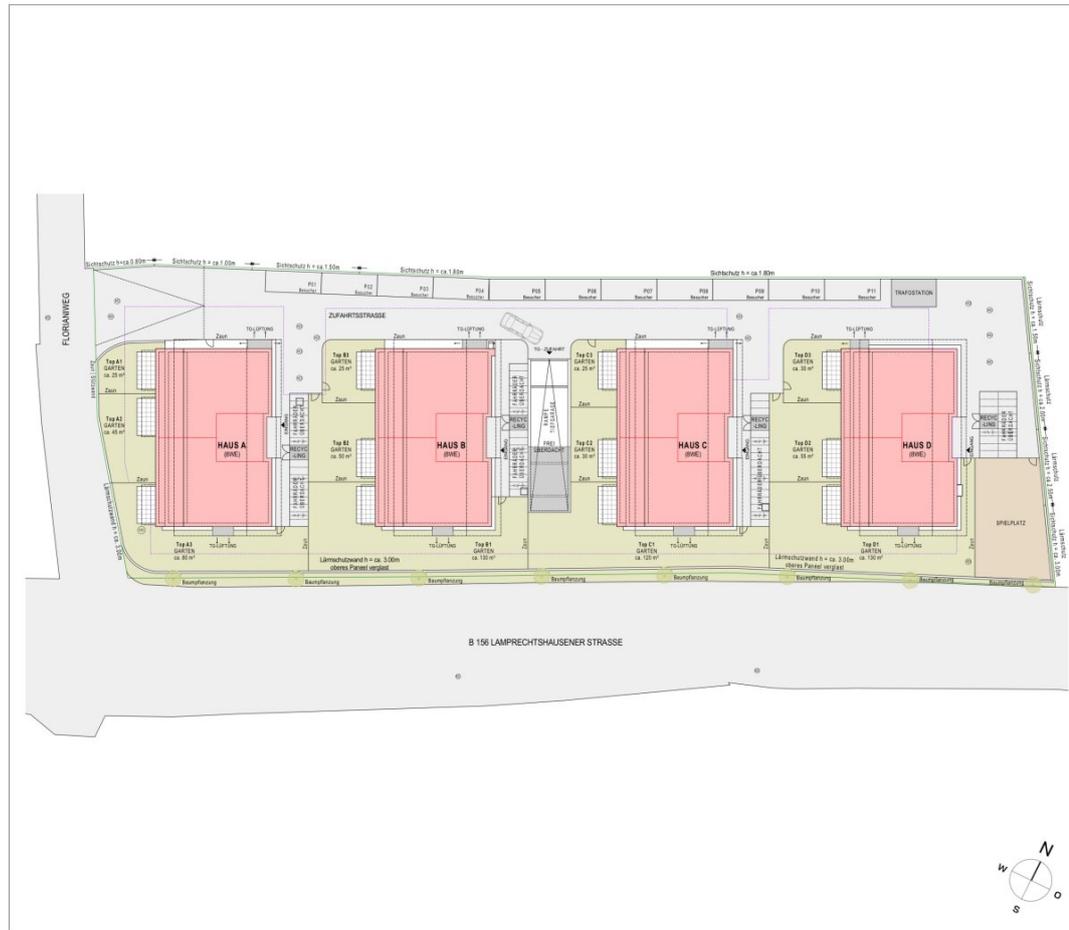
Übersicht Tiefgarage

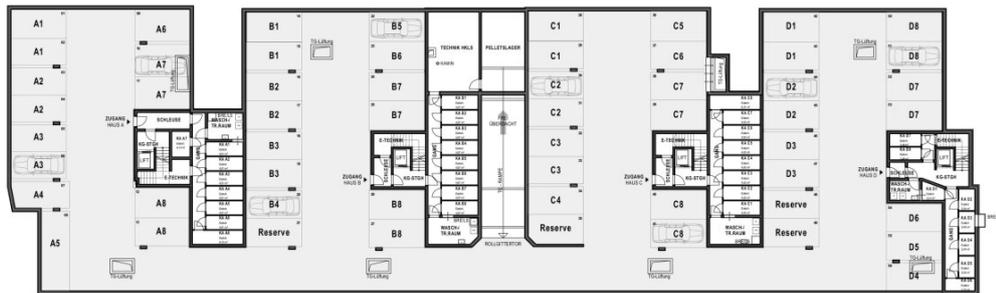


## KV - PLAN

### ÜBERSICHT LAGE

Maßstab	Datum	
1:350	18.07.2025	
T +43(0)6628851400-23 M vertrieb@viktoria-wohnbau.at		Viktoria Wohnbau GmbH Waisenstraße 8 A-5071 Wals-Siezenheim   Salzburg www.viktoria-wohnbau.at

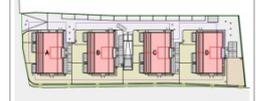




FLORIANIWEG



Lageplan



Übersicht Tiefgarage



**KV - PLAN**  
**ÜBERSICHT TG**

Maßstab 1:300	Datum 18.07.2025
Viktoria Wohnbau GmbH Waisenstraße 8 A-5071 Wals-Siezenheim   Salzburg T +43(0)6628851600-23 M vertrieb@viktoria-wohnbau.at www.viktoria-wohnbau.at	

## 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 B - Top 03 / 2-Zimmer Wohnung mit ca. 54,41 m<sup>2</sup> Wohnfläche**
- **ca. 130 m<sup>2</sup> Privatgarten und ca. 12 m<sup>2</sup> Terrasse**
- **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"
- Perfekt für Anleger - 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 m<sup>2</sup> 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