

**87 m<sup>2</sup> Wohnung in begehrter Ortslage von Anthering!**



Wohnhaus

**Objektnummer: 5594/1229**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	5102 Anthering
<b>Baujahr:</b>	1994
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	86,62 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	102,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Garten:</b>	40,07 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	8,19 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 77,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,38
<b>Kaufpreis:</b>	448.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## 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.





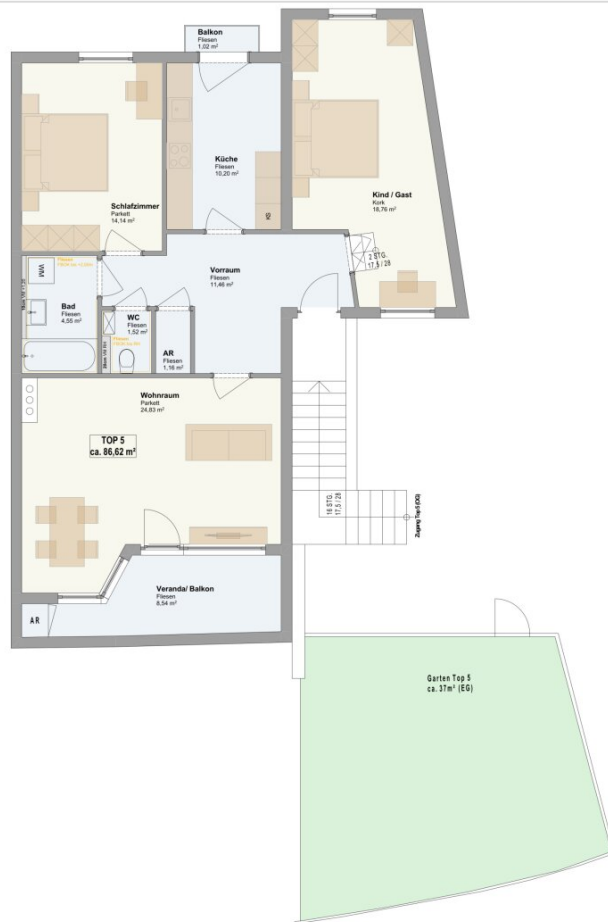












**ANTHERING  
HANGSTRASSE 11**

**KV - PLAN**

**TOP 5**

Maßstab	Datum	Plannummer
1:75	11.02.2026	00

Wallerstraße 8  
Tel: +43 (0) 662 / 85 16 00-23  
vertrieb@viktoria-wohnbau.at

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

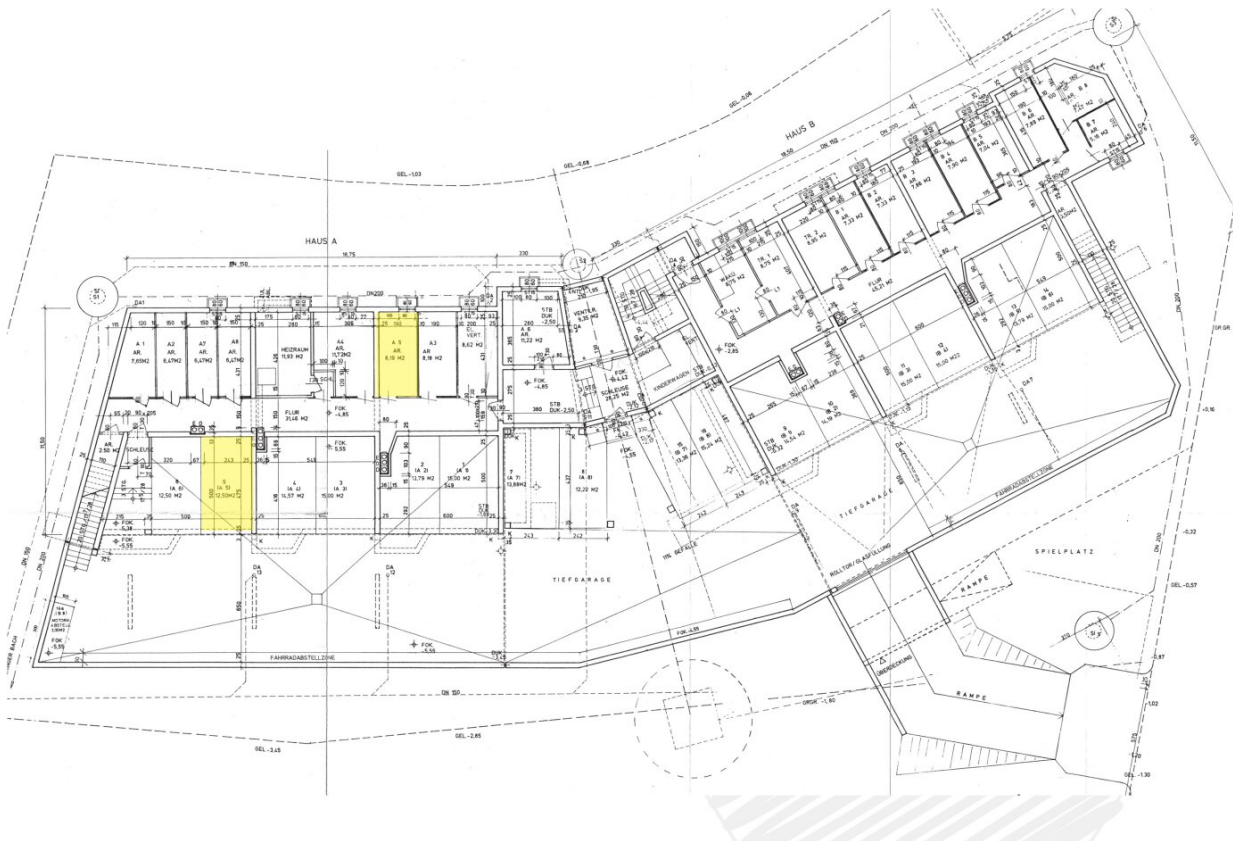
Die Informationen im Plan sind nach dem Stand der Planung. Eine verbindliche Zusicherung über keine Änderungen vorgenommen werden.



# Ihr neues Zuhause - Lageplan



# Ihr neues Zuhause - Kellergeschoss



# Objektbeschreibung

## **WILLKOMMEN IN DER „RUHEOASE ANTHERING“!**

Zum Verkauf angeboten wird diese charmante ca. 87 m<sup>2</sup> große 3-Zimmer Wohnung im 1. OG eines kleinen und sehr gepflegten Mehrparteienhauses mit sonnigem Veranda-Balkon und eigenem ca. 40 m<sup>2</sup> großen Garten-Privatgrundstück.

Die Wohnung wurde 1994 errichtet und umfassende Instandhaltungs- und Sanierungsarbeiten wurden 2024/2025 durchgeführt.

## **Die Wohnung ist unbewohnt und kann jederzeit bezogen werden!**

- Top 5 - 3-Zimmer Wohnung
- 1.Obergeschoss
- Wohnungseigentum
- ca. 86,62 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- zwei Balkone mit Abstellraum für Gartengeräte
- Privates Kellerabteil
- 1 PKW-Abstellplatz in der Tiefgarage
- Eigener Wohnungszugang und Wohnungseingangstüre von außen
- Privatgarten im Zugangsbereich mit Zaun, Gartentüre und diverser Bepflanzung
- Neue sehr hochwertige und pflegeleichte Kunststofffenster



- Die Fenster und Balkontürenelemente wurden in der gesamten Wohnung im Jahr 2024/2025 ausgetauscht!
- Rollläden an allen Fenster- und Türelementen, (manuell bedienbar mittels Zuggurten) - zusätzlich sind innen teilweise Plissees vorhanden
- Besucherparkplätze
- Vollausgestattete Einbauküche inkl. E-Geräte
- Einige Instandhaltungs- und Sanierungsarbeiten 2024 / 2025
- Neue Gastherme für Zentralheizungsanlage
- Innentüren aus Holz mit Stahlzargen
- Reizende Eckwohnung mit Ruhelage, nettem Ausblick und viel Privatsphäre
- Im Kaufpreis enthalten sind sämtliche fix verbauten Möbeleinbauten, Küche samt Elektrogeräten, Rollläden und die Sanitärgegenstände.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <4.000m

Krankenhaus <5.000m

Klinik <6.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <3.500m

Kindergarten <1.000m

Universität <7.000m

Höhere Schule <8.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <6.500m

**Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m

Polizei <4.500m

**Verkehr**

Bus <1.000m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <6.000m

Flughafen <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap