Neubau in Stadtnähe: 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon Bergheim!



Objektnummer: 5594/1221

Eine Immobilie von Viktoria-Haus Immobilien - und Bauträgergesellschaft mbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Florianiweg 5
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	5101 Bergheim
Baujahr:	2026
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	49,15 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	4,63 m²
Heizwärmebedarf:	A++ 36,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,76
Kaufpreis:	222.000,00 €
Infos zu Preis:	

Der Kaufpreis versteht sich zzgl. einem TG-Platz zu € 16.000,-

Ihr Ansprechpartner



Herbert Schweighofer

Viktoria Wohnbau GmbH
Walserstraße 8
5071 Wals-Siezenheim

T +43 662 85 16 00-23









FLORIANIWEG



Lageplan



Übersicht Tiefgarage



KV - PLAN

HAUS C - 1.OG - TOP C5

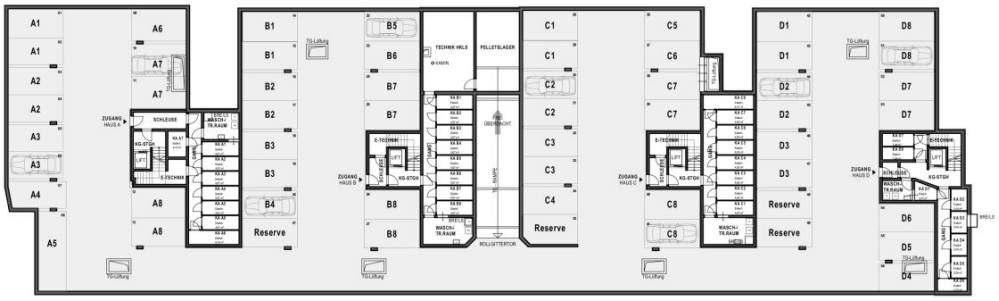
Maßstab	Datum	Bez
1:50	18.07.2025	KWERFELD ARCHITEKTUR

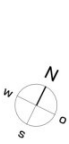
Viktoria WOHNBAU

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

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

Das Urheberrecht am Planinhalt bleibt dem Verfasser. Ohne schriftliche Zustimmung dürfen keine Änderungen vorgenommen werden.

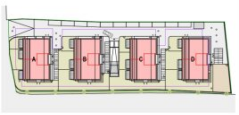




FLORIANIWEG



Lageplan



Übersicht Tiefgarage



KV - PLAN

ÜBERSICHT TG

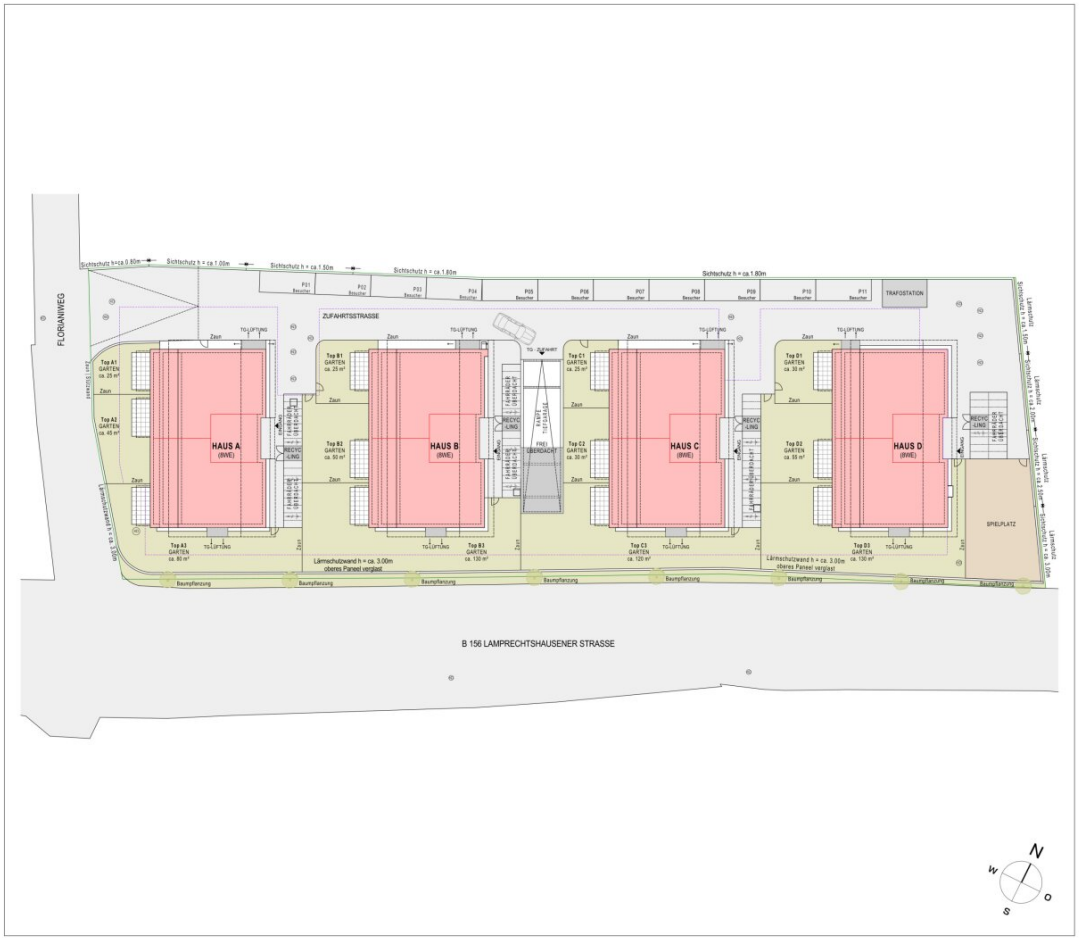
Maßstab	Datum	Gez
1:300	18.07.2025	KWERFELD ARCHITEKTUR

Viktoria WOHNBAU

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

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

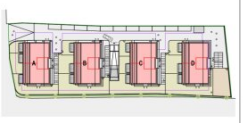
Das Urheberrecht am Plan inhalt bleibt dem Verfasser. Ohne schriftliche Zustimmung dürfen keine Änderungen vorgenommen werden.



FLORIANIWEG



Lageplan



Übersicht Tiefgarage



KV - PLAN

ÜBERSICHT LAGE

Maßstab	Datum	Gez
1:350	01.09.2025	KWERFELD ARCHITEKTUR

Viktoria WOHNBAU

Viktoria Wohnbau GmbH
Walserstraße 8
A-5071 Wals-Siezenheim | Salzburg
T +43(0)6628516000-23
M wertheb@viktoria-wohnbau.at
www.viktoria-wohnbau.at

Das Urheberrecht am Plan inhalt bleibt dem Verfasser. Ohne schriftliche Zustimmung dürfen keine Änderungen vorgenommen werden.

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 C - Top 05 - im 1.Obergeschoss mit ca. 49,15 m² Wohnfläche**
- **ca. 10 m² Balkon**
- **Ein Tiefgaragenstellplatz**
- 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
- 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 m² 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 <100m
Apotheke <475m
Krankenhaus <3.325m
Klinik <3.900m

Kinder & Schulen
Schule <2.125m
Kindergarten <700m
Universität <2.275m
Höhere Schule <2.300m

Nahversorgung
Supermarkt <250m
Bäckerei <425m
Einkaufszentrum <2.150m

Sonstige
Bank <500m
Geldautomat <600m
Post <600m
Polizei <425m

Verkehr
Bus <50m

Bahnhof <650m
Autobahnanschluss <1.600m
Flughafen <5.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap