

## **Charmante 3- Zimmer Gartenwohnung in Maxglan!**



**Objektnummer: 5594/1237**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Kendlerstraße 137
Art:	Wohnung - Erdgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	5020 Salzburg
Baujahr:	2026
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	69,13 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	155,00 m <sup>2</sup>
Keller:	4,25 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	A 23,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,66
Kaufpreis:	598.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### Herbert Schweighofer

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







KENDLERSTRASSE 137  
Salzburg

Lageplan



Tiefgarage / Keller



**KV - PLAN**

**EG Übersicht**

Maßstab	Datum	Planummer
1:100	13.04.2026	03



Walsertstraße 8 A-5071 Wals-Siezenheim / Salzburg  
Tel: +43 (0) 662 185 16 00, 23 Fax: +43 (0) 662 185 16 00 - 19  
vertrieb@viktoria-wohnbau.at www.viktoria-wohnbau.at

Das Dokument ist Eigentum der Vektoria. Ohne schriftliche Genehmigung der Vektoria ist das Kopieren und Weitergeben untersagt.



**KENDLERSTRASSE 137  
Salzburg**

Lageplan



Tiefgarage / Keller



**KV - PLAN**

Lageplan

Mafstab	Datum	Planummer
1:200	13.04.2026	01



Waltersstraße 8 A-5071 Waals-Siezenheim / Salzburg  
 Tel: +43 (0) 662 185 16 00; 23 Fax: +43 (0) 662 185 16 00 - 19  
 vert@viktoria-wohnbau.at www.viktoria-wohnbau.at

Die Zeichnung ist Eigentum der Verfasser. Ohne schriftliche Genehmigung dürfen keine Abdrücke hergestellt werden.



**KENDLERSTRASSE 137  
Salzburg**



Lageplan



Tiefgarage / Keller



**KV - PLAN**

**KG/TG Übersicht**

Maßstab	Datum	Plannummer
1:100	19.05.2026	02



Waltersstraße 8 A-5071 Waals-Siezenheim / Salzburg  
 Tel: +43 (0) 662 185 16 00, 23 Fax: +43 (0) 662 185 16 00 - 19  
 vertrieb@viktoria-wohnbau.at www.viktoria-wohnbau.at

Das Urheberrecht am Plan wird durch den Hersteller, Viktoria WOHNBÄU, vorbehalten. Nachdruck, Vervielfältigung und Verbreitung, auch auszugsweise, ist ohne schriftliche Genehmigung des Herstellers.

## Objektbeschreibung

Entdecken Sie unser exklusives Neubauprojekt in der begehrten Stadt Salzburg.

In der Kendlerstraße 137 entstehen **11 moderne Eigentumswohnungen sowie zwei Penthouse-Wohnungen und ein Gartenhaus auf realgeteiltem Grundstück**, die höchste Lebensqualität mit einer erstklassigen Lage vereinen.

Genießen Sie sonnige Momente in den Privatgärten, auf den großzügigen Terrassen oder den gemütlichen Balkonen.

### Fertigstellung Herbst 2027!

- **2-, und 3-Zimmer Eigentumswohnungen**
- Wohnflächen von ca. 49 m<sup>2</sup> bis 81 m<sup>2</sup>
- Privatgärten, Terrassen und Balkone
- Kellerabteil
- Lift
- Tiefgarage
- barrierefreier Besucherstellplatz
- Kinderspielplatz
- Fahrradabstellbereich
- Top Ausstattung

- Vollwärmeschutzfassade
- Pflegeleichte Kunststofffenster mit Alu-Beklipsung und 3-Scheiben Wärmeschutzverglasung
- Parkettdiele in Eiche natur
- Großformatige Fliesen
- Terrassen und Balkone mit massiven Betonsteinplatten
- Weiße Innentüren mit Holzzargen
- Raffstores bzw. Außenjalousien mit Funkfernbedienung
- Luft-Wärmepumpe
- Photovoltaikanlage
- Fußbodenheizung
- Gediegene Sanitärausstattung
- Perfekt für Anleger und Selbstnutzer
- Wohnbauförderung möglich
- **Top 3 - Erdgeschoss**

- 3-Zimmer Wohnung mit ca. 69,13 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- ca. 16,00 m<sup>2</sup> Terrasse
- ca. 155,00 m<sup>2</sup> Gartenfläche
- Kellerabteil mit ca. 4,25 m<sup>2</sup>
- 1 Tiefgaragenstellplatz
- **Fertigstellung Herbst 2027!**

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <50m

Apotheke <2.000m

Klinik <2.625m

Krankenhaus <3.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.375m

Kindergarten <1.300m

Universität <3.600m

Höhere Schule <3.200m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.750m

Bäckerei <1.450m

Einkaufszentrum <4.075m

### **Sonstige**

Bank <1.475m

Geldautomat <1.475m

Polizei <1.475m

Post <2.425m

**Verkehr**

Bus <50m

Bahnhof <3.600m

Autobahnanschluss <1.800m

Flughafen <1.600m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap