

## 3-Zimmer Gartenwohnung in Salzburg/Maxglan



**Objektnummer: 5594/1235**

**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>	5020 Salzburg
<b>Baujahr:</b>	2026
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	68,68 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Garten:</b>	105,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	4,25 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	A 23,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,66
<b>Kaufpreis:</b>	598.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner

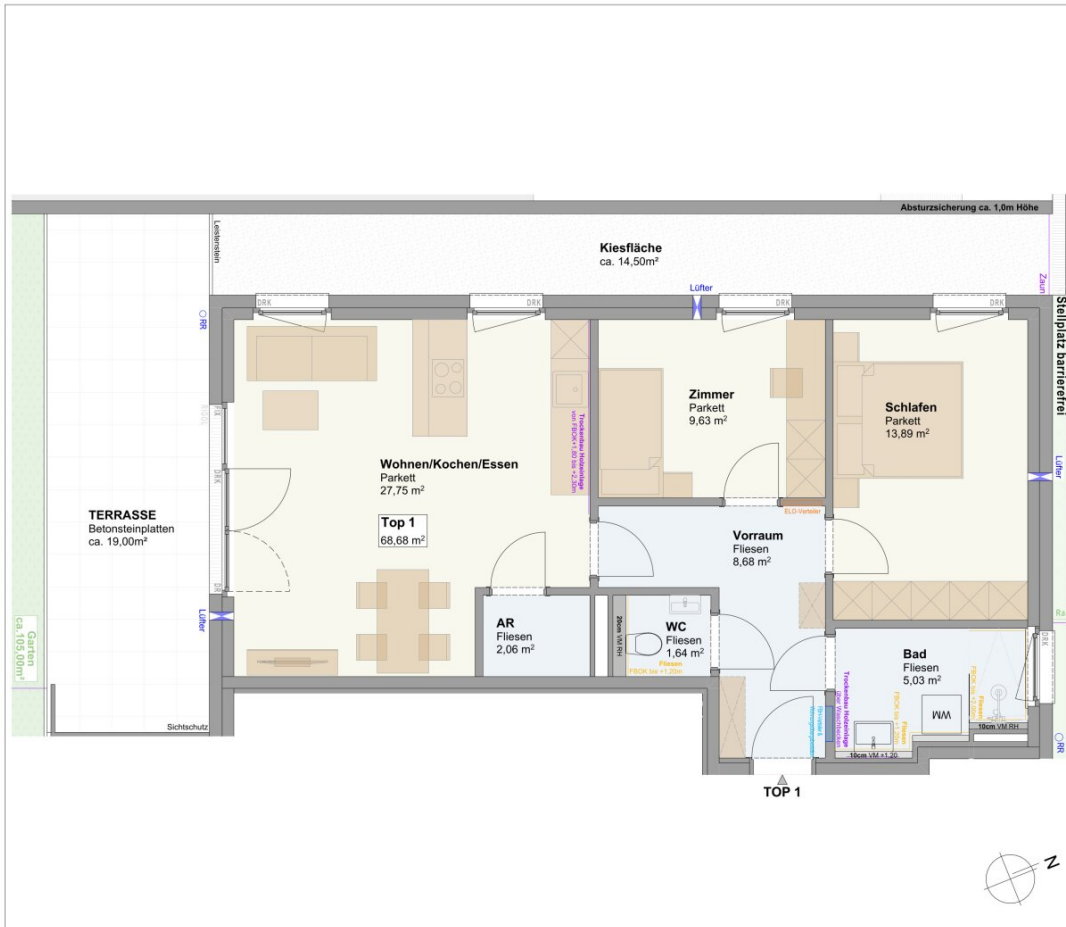
### Viktoria Wohnbau Vertrieb

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.





KENDLERSTRASSE 137  
Salzburg

Lageplan



Tiefgarage / Keller



**KV - PLAN**

TOP 1

Maßstab	Datum	Planummer
1:50	13.04.2026	07



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 Unternehmen ist Mitglied der Bauverbände ÖNORM, ÖNORM A, ÖNORM B, ÖNORM C, ÖNORM D, ÖNORM E, ÖNORM F, ÖNORM G, ÖNORM H, ÖNORM I, ÖNORM J, ÖNORM K, ÖNORM L, ÖNORM M, ÖNORM N, ÖNORM O, ÖNORM P, ÖNORM Q, ÖNORM R, ÖNORM S, ÖNORM T, ÖNORM U, ÖNORM V, ÖNORM W, ÖNORM X, ÖNORM Y, ÖNORM Z.



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



**KENDLERSTRASSE 137  
Salzburg**

Lageplan



Tiefgarage / Keller



**KV - PLAN**

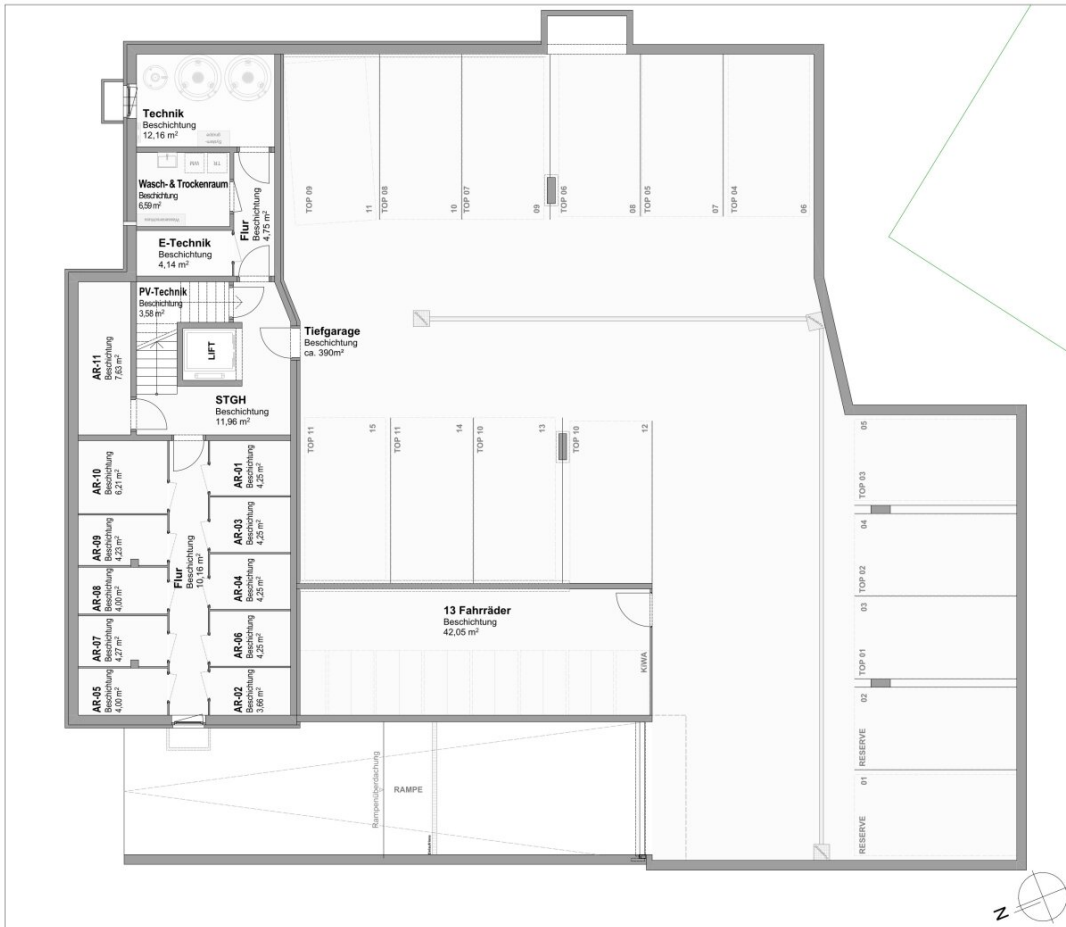
Lageplan

Mafstab	Datum	Planummer
1:200	13.04.2026	01



Waltersstraße 8 A-5071 Waal-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 dieses Dokuments vorbehalten. Nachdruck, Vervielfältigung und Verbreitung, auch auszugsweise, ist ohne schriftliche Genehmigung des Herstellers.



KENDLERSTRASSE 137  
Salzburg

Lageplan



Tiefgarage / Keller



**KG - PLAN**

**KG/TG Übersicht**

Maßstab	Datum	Plannummer
1:100	13.04.2026	02



Walterstraße 8 A-5071 Waib-Steinheim / 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 dieses Planes vorbehalten. Jegliche Vervielfältigungen, Änderungen oder Nachdrucke sind ohne schriftliche Genehmigung des Herstellers untersagt.

## 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 1 - Erdgeschoss**

- 3-Zimmer Wohnung mit ca. 68,68 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- ca. 19,00 m<sup>2</sup> Terrasse
- ca. 105,00 m<sup>2</sup> Gartenfläche
- Kellerabteil mit ca. 4,25 m<sup>2</sup>
- 1 Tiefgaragenstellplatz
- **Fertigstellung Herbst 2027!**

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <2.000m

Klinik <3.000m

Krankenhaus <4.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m

Kindergarten <1.500m

Universität <4.000m

Höhere Schule <3.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.000m

Bäckerei <1.500m

Einkaufszentrum <4.500m

### **Sonstige**

Bank <1.500m

Geldautomat <1.500m

Post <2.500m

Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <4.000m

Autobahnanschluss <2.000m

Flughafen <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap