

Erstbezug | 2-Zimmer Mietwohnung mit Terrasse und Privatgarten in Straßwalchen



Objektnummer: 5594/1309

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

Zahlen, Daten, Fakten

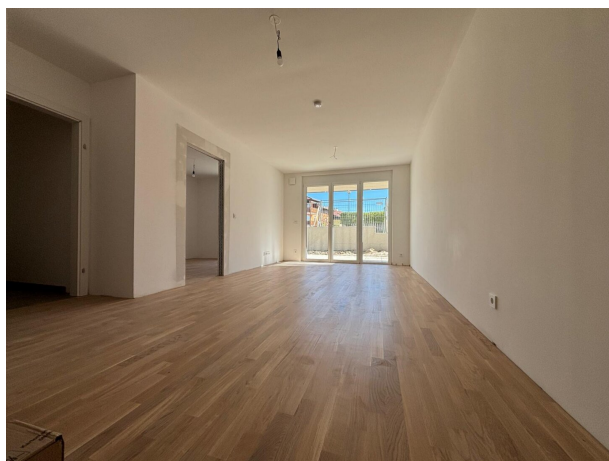
Adresse	Johann-Groh-Straße 74
Art:	Wohnung - Erdgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	5204 Straßwalchen
Baujahr:	2026
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	51,10 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	18,00 m ²
Keller:	3,06 m ²
Heizwärmebedarf:	32,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,70
Gesamtmiete	1.458,00 €
Kaltmiete (netto)	1.253,00 €
Kaltmiete	1.458,00 €
Betriebskosten:	205,00 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

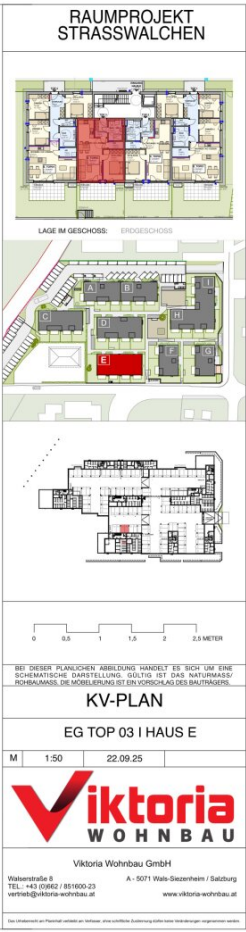
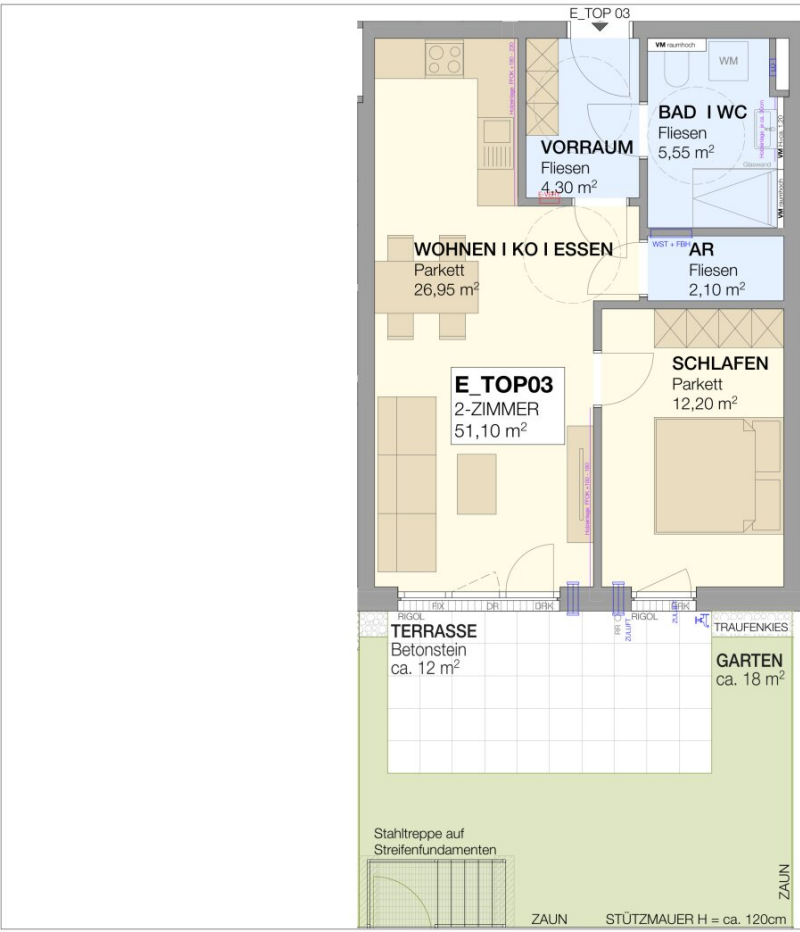
Ihr Ansprechpartner













RAUMPROJEKT STRASSWÄLDEN



0 5 10 15 20 25 METER

BEI DIESER PLANLICHEN ABBILDUNG HANDELT ES SICH UM EINE
SCHMATTISCHE DARSTELLUNG. GÜLTIG IST DAS NATURHAAR/
ROHMASS. DIE MOBILIERUNG IST EIN VORSCHLAG DES BAUTRÄGERS.

KV-PLAN

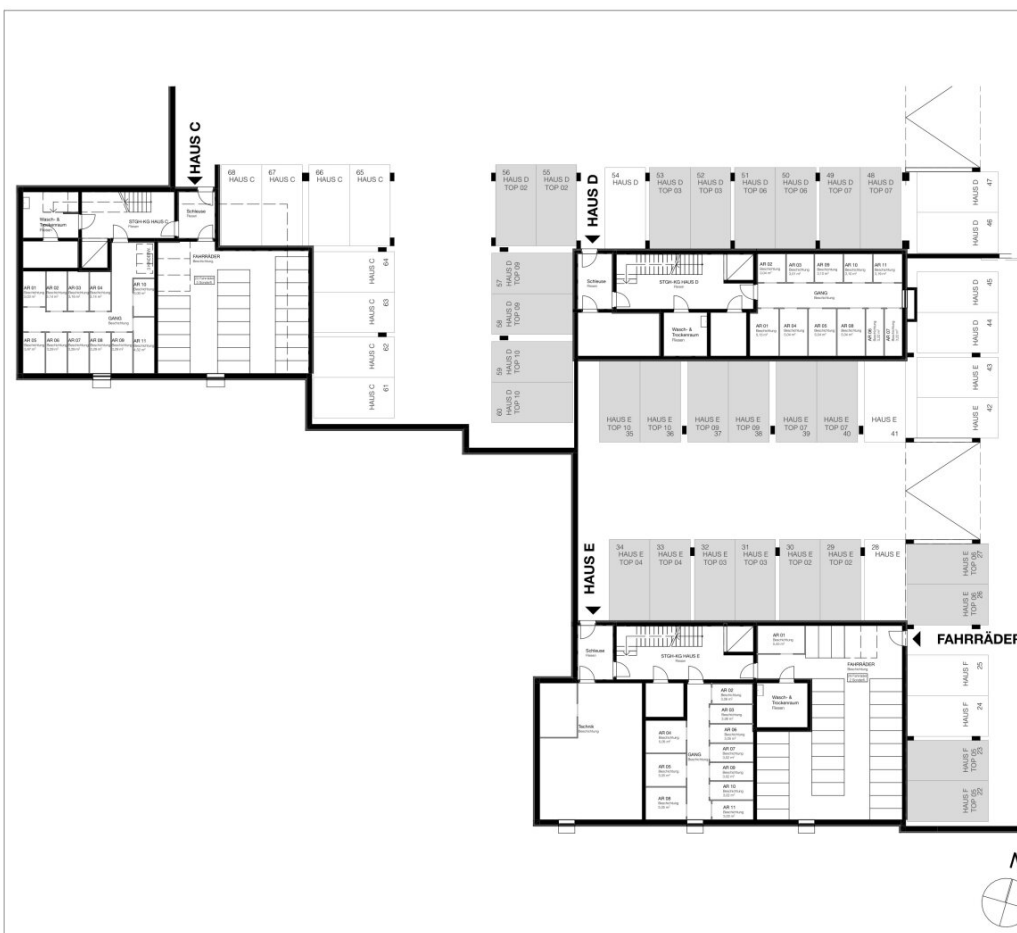
LAGEPLAN I VERKAUFSPLAN

M 1:500 18.06.25



Viktoria Wohnbau GmbH
Waldenstraße 8
TEL. +43 (0)662 / 851600-23
vertrieb@viktoria-wohnbau.at
www.viktoria-wohnbau.at

Das Unternehmen ist Mitglied der Österreichischen Immobilien- und Baubranche (ÖIB) und ist als solches registriert.



RAUMPROJEKT STRASSWALCHEN

024

02

04

06

08

10

12

14

16

18

20

22

24

26

28

30

32

34

36

38

40

42

44

46

48

50

52

54

56

58

60

62

64

66

68

70

72

74

76

78

80

82

84

86

88

90

92

94

96

98

100

0 2 4 6 8 10

METER

BEI DIESER PLANLICHEN ABBILDUNG HANDELT ES SICH UM EINE
SCHMATTISCHE DARSTELLUNG. GÜLTIG IST DAS NATURHAAR/
ROHRANLAGE. DIE MOBILIERUNG IST EIN VORSCHLAG DES BAUTRÄGERS.

KV-PLAN

TIEFGARAGE C D E I VERKAUFSPLAN

M

1:200

25.03.25

WOHNBAU

Viktoria Wohnbau GmbH

Waisenstraße 8

TEL. +43 (0)662 / 851600-23

vertrieb@viktoria-wohnbau.at

A - 5071 Wals-Siezenheim / Salzburg

www.viktoria-wohnbau.at

Das Unternehmen oder Projekt wird nicht an sich selbst, sondern an die Qualität der Ausführung gebunden. Die Ausführung ist an der Ausführung gebunden.

Objektbeschreibung

Wir vermieten eine moderne 3-Zimmer Gartenwohnung im Erstbezug in bester Lage von Straßwalchen. Die moderne Wohnung überzeugt durch ihre großzügige Raumaufteilung, gehobene Top-Ausstattung und einen Privatgarten mit Terrasse.

Mietbeginn: ab 01.12.2025 möglich!

- Top 3 mit ca. 51,10 m² Wohnfläche
- 2-Zimmer Wohnung im Erdgeschoss
- Ca. 12,00 m² Terrasse und ca. 18,00 m² Privatgarten
- ein Tiefgaragenstellplatz
- Lift
- Eigenes Kellerabteil mit ca. 3,06 m²
- Hochwertige Bauweise
- Parkettboden in Eiche
- Großformatige Fliesen
- Weiße Innentüren mit Holzzargen
- Terrasse mit massiven Betonsteinplatten
- Außenjalousien bzw. Raffstores an allen Fenster- und Türelementen

- Pelletszentralheizung und Photovoltaikanlage
- Fußbodenheizung
- Gediegene Sanitärausstattung "Laufen Pro"
- Moderne Einbauküche inkl. E-Geräten
- Zugang zum Garten über eigene Gartentüre
- frostsicherer Gartenwasserhahn
- Badezimmer maßgefertigte Tischlerarbeit (Waschtisch Unterbauschränk, Spiegel mit integrierter Lichtleiste, Anschluss Trockner und Waschmaschine)
- HWB 32, fGEE 0,70
- Haustiere auf Anfrage!
- Optional besteht die Möglichkeit einen zusätzlichen Tiefgaragenstellplatz (Nr. 32) zu mieten!

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <525m

Apotheke <600m

Kinder & Schulen

Schule <800m
Kindergarten <625m

Nahversorgung

Supermarkt <575m
Bäckerei <700m

Sonstige

Geldautomat <525m
Bank <525m
Post <600m
Polizei <600m

Verkehr

Bus <225m
Bahnhof <175m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap