

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



Objektnummer: 5594/1309

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

Zahlen, Daten, Fakten

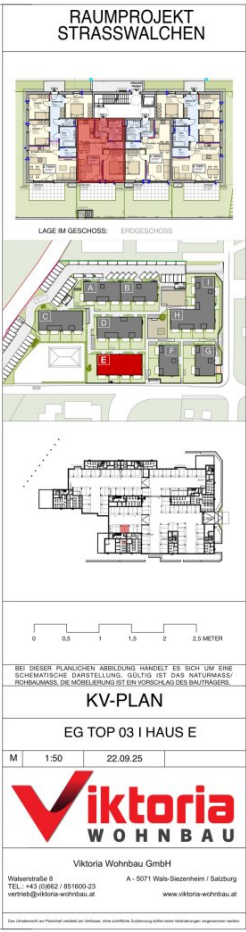
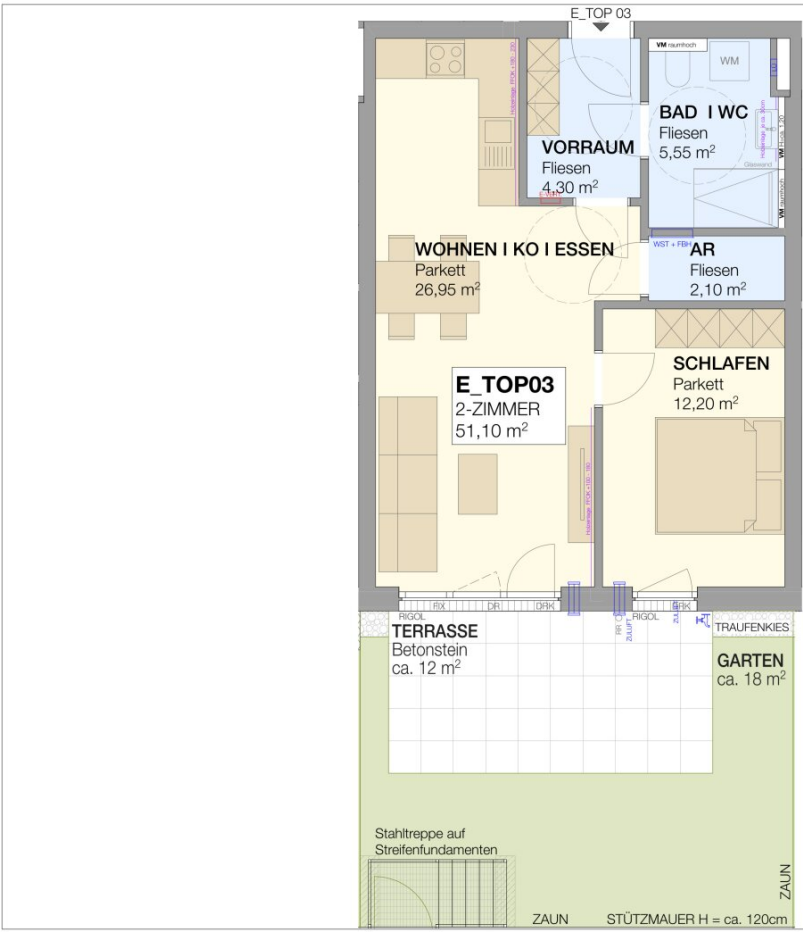
Adresse	Johann-Groh-Straße 74
Art:	Wohnung - Erdgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	5204 Straßwalchen
Baujahr:	2026
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	51,10 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	18,00 m ²
Keller:	3,06 m ²
Heizwärmebedarf:	32,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	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 NATURANSEHN
VORANNAHME. DIE MOBILIERUNG IST EIN VORSCHLAG DES BAUTRÄGERS.

KV-PLAN

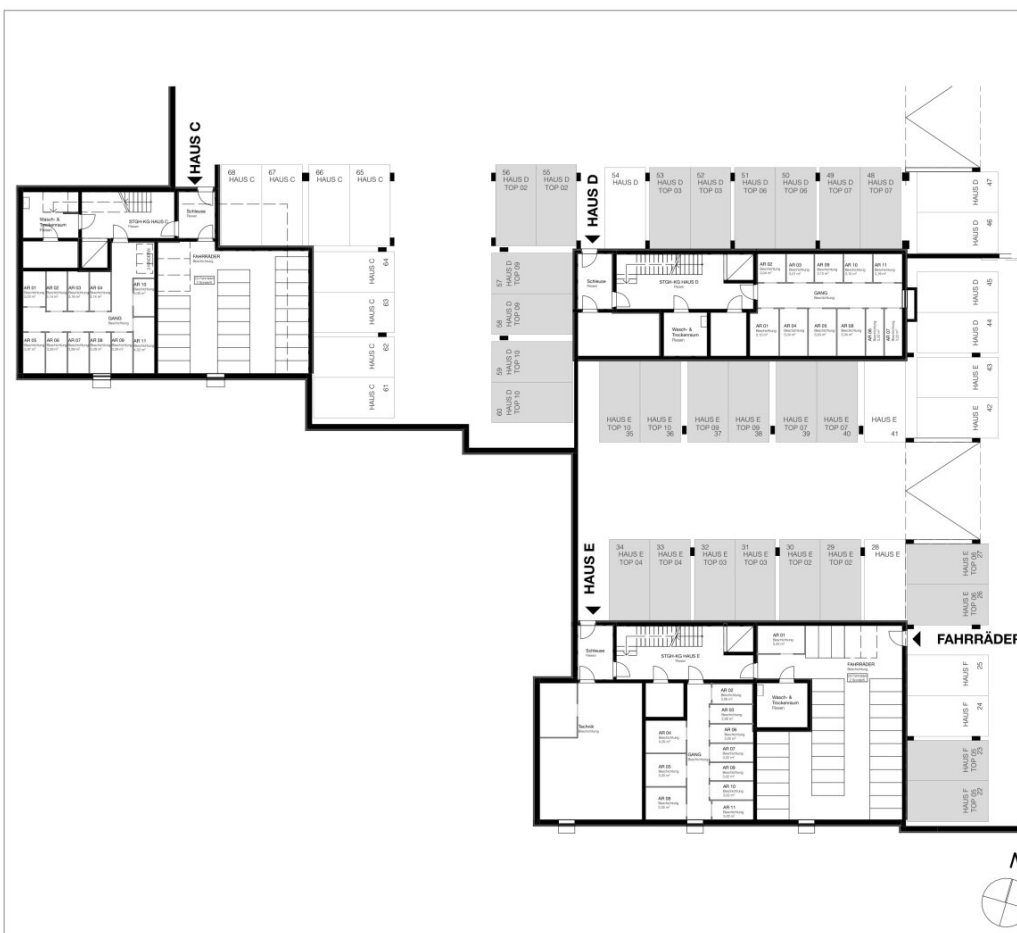
LAGEPLAN I VERKAUFSPLAN

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 Bauwirtschaft und ist als solches registriert.



RAUMPROJEKT STRASSWALCHEN

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
---	-------	----------

Viktoria Wohnbau GmbH

Waisenstraße 8
TEL. +43 (0)662 / 851600-23
vertrieb@viktoria-wohnbau.at

A - 5071 Wals-Siezenheim / Salzburg
www.viktoria-wohnbau.at

Dieses Dokument ist ein Planstück und darf nicht ohne schriftliche Genehmigung der Viktoria Wohnbau GmbH weitergegeben werden.

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 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