

Erstbezug | 2-Zimmer Mietwohnung mit in Straßwalchen!



Objektnummer: 5594/1310

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

Zahlen, Daten, Fakten

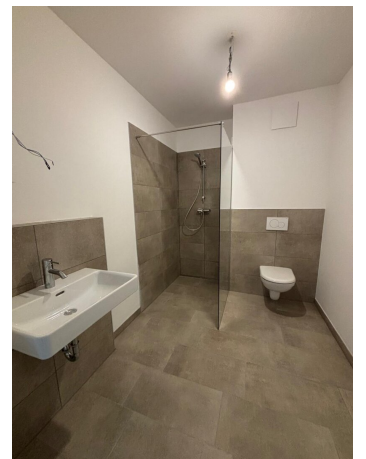
Adresse	Johann-Groh-Straße 64
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	5204 Straßwalchen
Baujahr:	2026
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	48,78 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Keller:	3,36 m ²
Heizwärmebedarf:	32,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,71
Gesamtmiete	1.090,00 €
Kaltmiete (netto)	895,00 €
Kaltmiete	1.090,00 €
Betriebskosten:	195,00 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

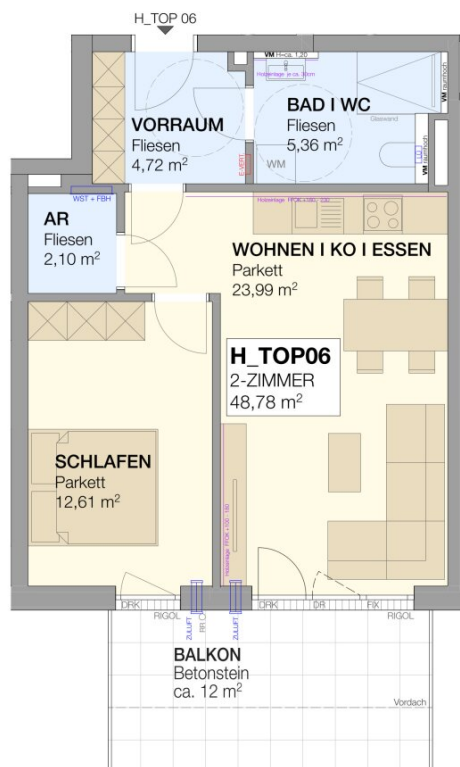
Ihr Ansprechpartner



Herbert Schweighofer







RAUMPROJEKT STRASSWALCHEN



LAGE IM GESCHOSS 1. OBERGESCHOSS



0 0,5 1 1,5 2 2,5 METER

BEI DIESER PLANLICHEN ABILDUNG HANDELT ES SICH UM EINE
SCHATTIGE DARSTELLUNG. GÜLTIG IST DAS NATURANSI-
SCHRAUBEN. DIE MOBILIERUNG IST EIN VORSCHLAG DES BAUTRÄGERS.

KV-PLAN

1.OG TOP 06 I HAUS H

M 1:50 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

Das Unternehmen ist Mitglied der Österreichischen Bauwirtschaft. Die Zeichnung ist eine Vorstudie und darf nicht ohne Genehmigung verwendet werden.



RAUMPROJEKT STRASSWÄLDEN



0 5 10 15 20 25 METER

BEI DIESER PLANLICHEN ABBILDUNG HANDELT ES SICH UM EINE
SCHATTISCHE DARSTELLUNG. GÜLTIG IST DAS NATURANSEHN
VORAN. 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.

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 6 mit ca. 48,78 m² Wohnfläche
- 2-Zimmer Wohnung im 1.Obergeschoss
- Ca. 12,00 m² Terrasse
- zwei Tiefgargenstellplätze
- Lift
- Eigenes Kellerabteil mit ca. 3,36 m²
- Hochwertige Bauweise
- Parkettboden in Eiche
- Großformatige Fliesen
- Weiße Innentüren mit Holzzargen
- Terrasse mit massiven Betonsteinplatten
- Pelletszentralheizung und Photovoltaikanlage

- Fußbodenheizung
- Gediegene Sanitärausstattung "Laufen Pro"
- Es befindet sich **keine Einbauküche** im Mietgegenstand. Diese ist vom Mieter auf eigene Kosten ausschließlich durch befugte Fachunternehmungen einzubauen. Dies nach Vorlage und Freigabe durch den Vermieters
- HWB 32, fGEE 0,70
- Haustiere auf Anfrage!

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 <450m

Apotheke <525m

Kinder & Schulen

Schule <750m

Kindergarten <575m

Nahversorgung

Supermarkt <575m

Bäckerei <625m

Sonstige

Geldautomat <450m

Bank <450m

Post <525m

Polizei <525m

Verkehr

Bus <300m

Bahnhof <250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap