

Erstbezug | 4 Zimmer Mietwohnung in Straßwalchen!



Objektnummer: 5594/1277

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

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Johann-Groh-Straße 62
Art:	Wohnung - Erdgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	5204 Straßwalchen
Baujahr:	2026
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	90,45 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Keller:	5,03 m ²
Heizwärmebedarf:	B 35,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,73
Gesamtmiete	1.898,00 €
Kaltmiete (netto)	1.536,00 €
Kaltmiete	1.898,00 €
Betriebskosten:	362,00 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Herbert Schweighofer





RAUMPROJEKT STRASSWALCHEN



LAGE IM GESCHOSS: DACHGESCHOSS



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

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

KV-PLAN

TOP 08 I HAUS A

M 1:75 19.06.26

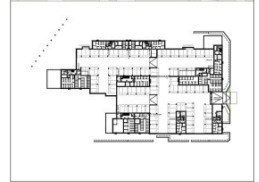


Viktoria Wohnbau GmbH
Waisenstraße 8
TEL.: +43 (0)662 / 851600-23
vertrieb@viktoria-wohnbau.at
A - 5071 Wals-Siezenheim / Salzburg
www.viktoria-wohnbau.at



Das Unternehmen ist für die Planung und Ausführung aller Leistungen verantwortlich. Die Ausführung der Leistungen ist von der Ausführung der Leistungen des Bauherrn abhängig.

RAUMPROJEKT STRASSWALCHEN



0 1 2 3 4 5 METER

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

KV-PLAN

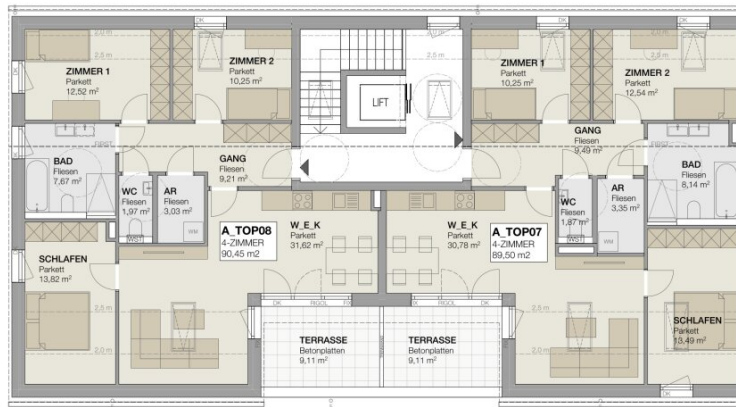
ÜBERSICHTSPLAN DG I HAUS A

M	1:100	19.06.26
---	-------	----------



Viktoria Wohnbau GmbH
Waisenstraße 8
TEL. +43 (0)62 / 851600-23
vertrieb@viktoria-wohnbau.at
A - 5071 Wals-Siezenheim / Salzburg
www.viktoria-wohnbau.at

Das Unternehmen am Planrand versteht sich als Wohnbau, ohne öffentliche Dienstleistung stellen keine Dienstleistungen angedeutet 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

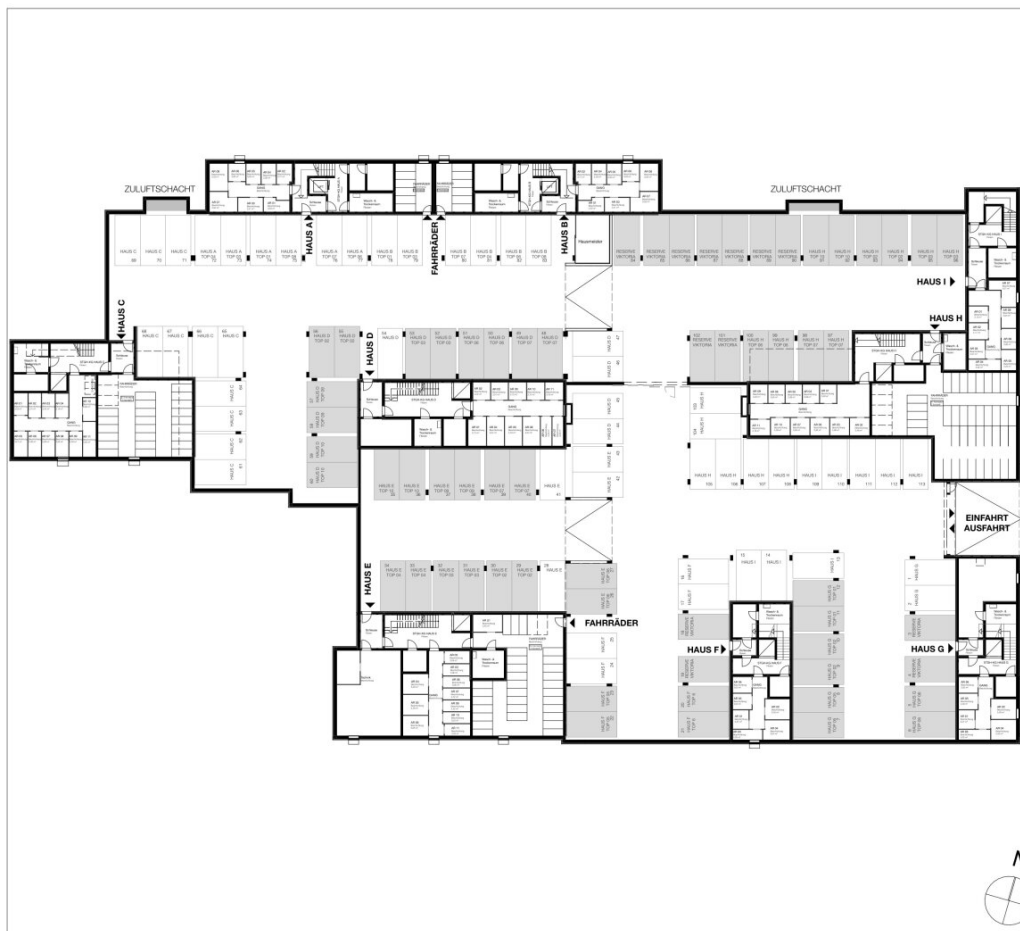
LAGEPLAN I VERKAUFSPLAN

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.



RAUMPROJEKT STRASSWALCHEN



0 5 10 15 20 25 METER

BEI DIESER PLANLICHEN ABBILDUNG HANDELT ES SICH UM EINE
SCHEMATISCHE DARSTELLUNG. GÜLTIG IST DAS NATURANSEHN
VORANZEHN. DIE MOBILIERUNG IST EIN VORSCHLAG DES BAUTRÄGERS.

KV-PLAN

TIEFGARAGE I VERKAUFSPLAN

M	1:320	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 Immobilien- und Baubranche. Die Darstellung ist eine schematische Darstellung und ist nicht maßstabsgerecht.

Objektbeschreibung

Wir vermieten eine moderne 4-Zimmer Wohnung im Erstbezug in bester Lage von Straßwalchen. Die moderne Wohnung überzeugt durch ihre großzügige Raumaufteilung, gehobene Top-Ausstattung und einer Terrasse.

Mietbeginn: ab 01.12.2025 möglich!

- Top 8 mit ca. 90,45 m² Wohnfläche
- 4-Zimmer Wohnung im Dachgeschoss
- Ca. 9,11 m² Terrasse
- ein Tiefgaragenstellplatz
- ein Frestellplatz
- Lift
- Eigenes Kellerabteil mit ca. 5,03 m²
- Hochwertige Bauweise
- Parkettboden in Eiche
- Großformatige Fliesen
- Weiße Innentüren mit Holzzargen
- Terrasse mit massiven Betonsteinplatten

- Außenjalousien bzw. Raffstores an allen Fenster- und Türelementen (ausgenommen Zimmer 2)
- Luftwärmepumpe und Photovoltaikanlage
- Fußbodenheizung
- Gediegene Sanitärausstattung "Laufen Pro"
- Moderne Einbauküche inkl. E-Geräten
- 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 <525m

Apotheke <600m

Kinder & Schulen

Schule <800m

Kindergarten <675m

Nahversorgung

Supermarkt <625m

Bäckerei <700m

Sonstige

Geldautomat <525m

Bank <525m

Post <600m
Polizei <625m

Verkehr

Bus <250m
Bahnhof <200m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap