Erstbezug | 4 Zimmer Mietwohnung in Straßwalchen!

Objektnummer: 5594/1277

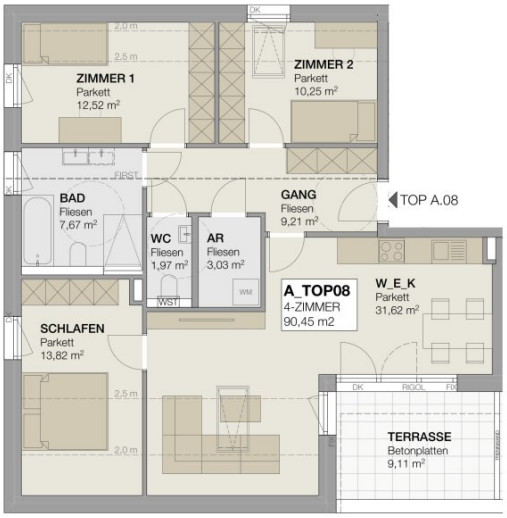
Eine Immobilie von Viktoria-Haus Immobilien - und Bauträgergesellschaft mbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Johann-Groh-Straße 62
Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	5204 Straßwalchen
Baujahr:	2026
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	90,45 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Keller:	5,03 m²
Heizwärmebedarf:	B 35,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,73
Gesamtmiete	1.650,00 €
Kaltmiete (netto)	1.253,64 €
Kaltmiete	1.479,47 €
Betriebskosten:	225,83 €
USt.:	170,53 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



N

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 SCHEMATISCHE DARSTELLUNG. GÜLTIG IST DAS NATURMASS/ ROHBAUMASS. DIE MÖBELIERUNG IST EIN VORSCHLAG DES BAUTRÄGERS.

KV-PLAN

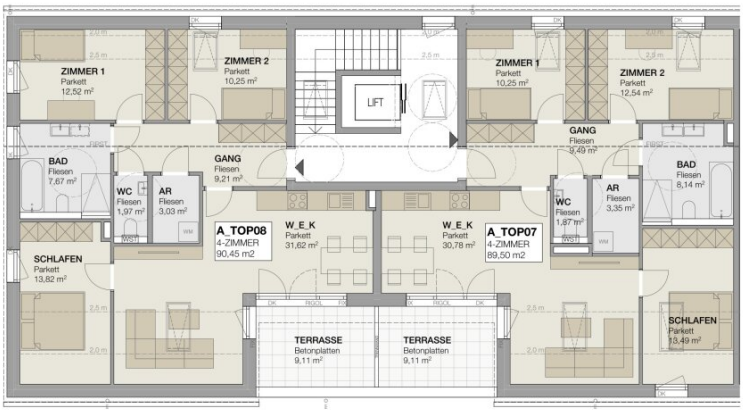
TOP 08 I HAUS A

M	1:75	19.06.26	

Viktoria WOHNBAU

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

Das Urheberrecht am Planinhalt verbleibt am Verfasser, ohne schriftliche Zustimmung dürfen keine Veränderungen vorgenommen werden.



RAUMPROJEKT STRASSWALCHEN

0 1 2 3 4 5 METER

BEI DIESER PLANLICHEN ABBILDUNG HANDELT ES SICH UM EINE SCHEMATISCHE DARSTELLUNG. GÜLTIG IST DAS NATURMASS/ ROHBAUMASS, DIE MÖBELIERUNG IST EIN VORSCHLAG DES BAUTRÄGERS.

KV-PLAN

ÜBERSICHTSPLAN DG I HAUS A

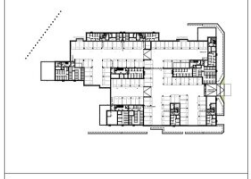
M	1:100	19.06.26

N

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

Das Urheberrecht am Planinhalt verbleibt an Verfasser, ohne schriftliche Zustimmung dürfen keine Veränderungen vorgenommen werden.

RAUMPROJEKT STRASSWALCHEN



0 5 10 15 20 25 METER

BEI DIESER PLANLICHEN ABBILDUNG HANDELT ES SICH UM EINE SCHEMATISCHE DARSTELLUNG. GÜLTIG IST DAS NATURMASS/ ROHBAUMASS, DIE MÖBELIERUNG IST EIN VORSCHLAG DES BAUTRÄGERS.

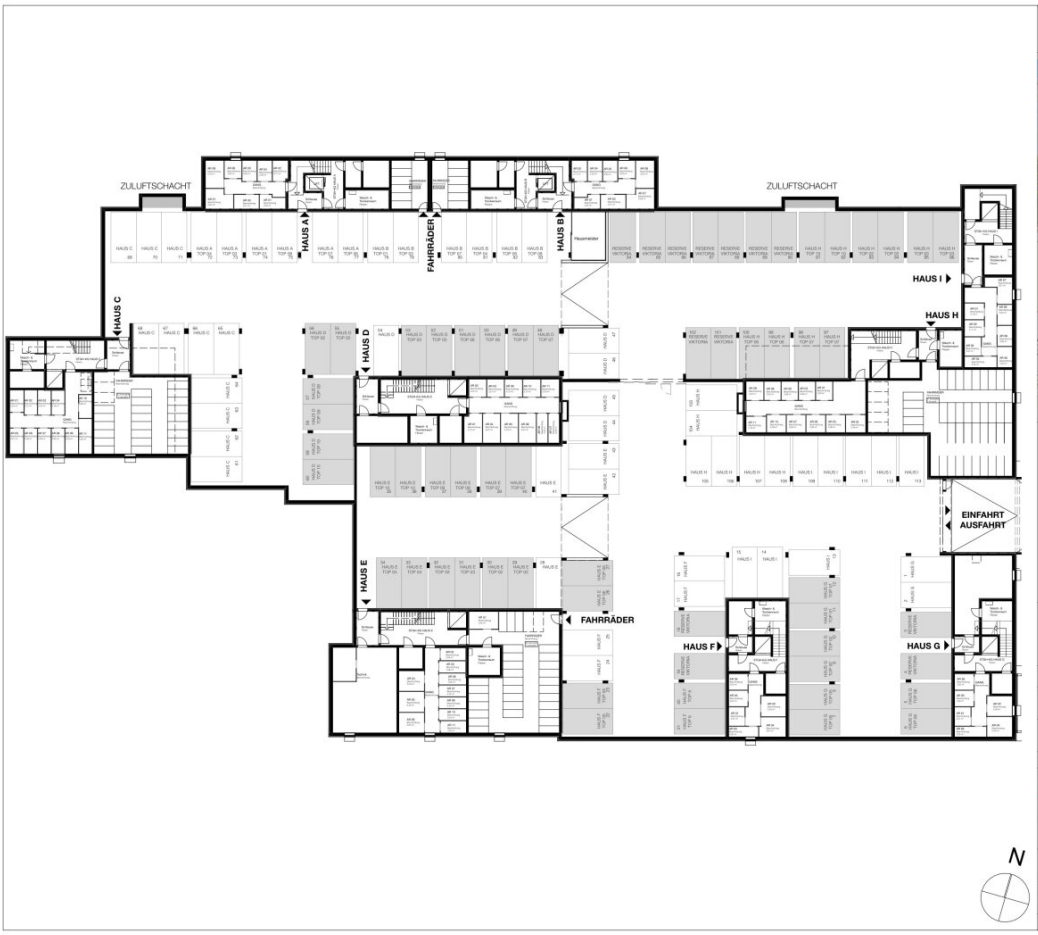
KV-PLAN

LAGEPLAN I VERKAUFSPLAN

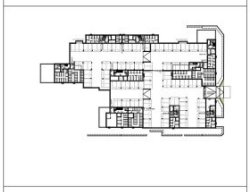
M	1:500	18.06.25	

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

Das Urheberrecht am Planinhalt verbleibt an: Verfasser, ohne schriftliche Zustimmung dürfen keine Veränderungen vorgenommen werden.



RAUMPROJEKT STRASSWALCHEN



0 5 10 15 20 25 METER

BEI DIESER PLANLICHEN ABBILDUNG HANDELT ES SICH UM EINE SCHEMATISCHE DARSTELLUNG. GÜLTIG IST DAS NATURMASS/ ROHBAUMASS, DIE MÖBELIERUNG IST EIN VORSCHLAG DES BAUTRÄGERS.

KV-PLAN

TIEFGARAGE I VERKAUFSPLAN

M	1:320	25.03.25

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

Das Urheberrecht am Planinhalt verbleibt am Verfasser, ohne schriftliche Zustimmung dürfen keine Veränderungen vorgenommen werden.

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 Freistellplatz
- 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