

Hochwertige 3-Zimmer-Mietwohnung im Erstbezug



Objektnummer: 5594/1275

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

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Johann-Groh-Straße 62
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	5204 Straßwalchen
Baujahr:	2026
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	73,04 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	2
Keller:	3,02 m ²
Heizwärmebedarf:	B 35,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,73
Gesamtmiete	1.448,00 €
Kaltmiete (netto)	1.117,27 €
Kaltmiete	1.299,77 €
Betriebskosten:	182,50 €
USt.:	148,23 €
Provisionsangabe:	

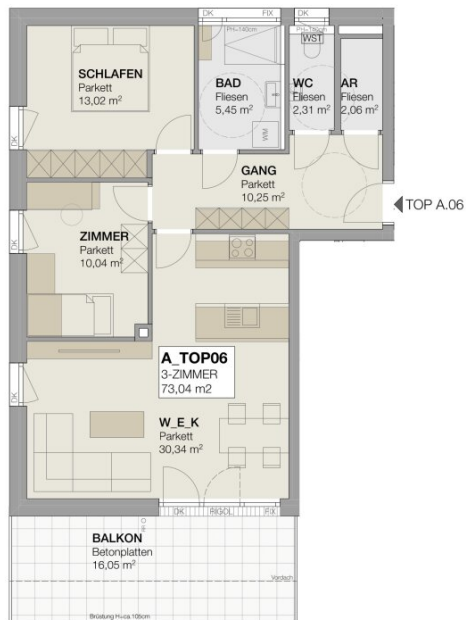
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner









RAUMPROJEKT STRASSWALCHEN



LAGE IM GESCHOSS 1. OBERGESCHOSS



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

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

KV-PLAN

TOP 06 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 als Projektentwickler und Bauträger tätig. Die Zeichnung stellt nur einen Entwurf dar und ist nicht zur Ausführung geeignet.

RAUMPROJEKT STRASSWALCHEN



0 1 2 3 4 5 METER

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

KV-PLAN

ÜBERSICHTSPLAN OG I HAUS A

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



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

Das Unternehmen oder Personal welches an diesem Plan eine öffentliche Zustimmung erhält, muss diese entgegen genommen werden.





RAUMPROJEKT STRASSWÄLDEN



0 5 10 15 20 25 METER

BEI DIESER PLANLICHEN ABBILDUNG HANDELT ES SICH UM EINE
SCHATTISCHE DARSTELLUNG. GÜLTIG IST DAS NATURANSEH-
NACHMASS. DIE MOBILIERUNG IST EIN VORSCHLAG DES BAUTRÄGERS.

KV-PLAN

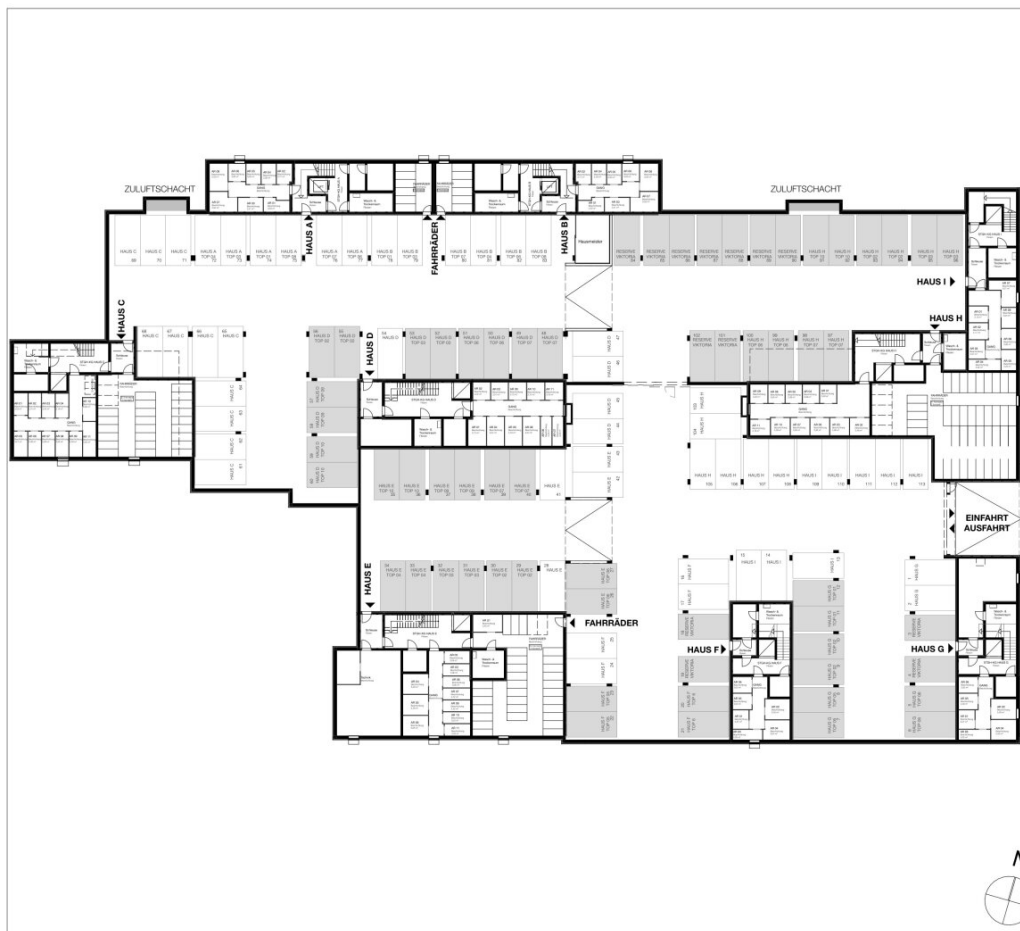
LAGEPLAN I VERKAUFSPLAN

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



BEI DIESER PLANLICHEN ABBILDUNG HANDELT ES SICH UM EINE
SCHEMATISCHE DARSTELLUNG. GÜLTIG IST DAS NATURMASS/
ROHMAASS. 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

Dieses Dokument ist Eigentum von Viktoria Wohnbau. Eine unautorisierte Kopierung oder Weitergabe ist ausdrücklich untersagt.

Objektbeschreibung

Wir vermieten eine moderne 3-Zimmer Wohnung im Erstbezug in bester Lage von Straßwalchen. Die moderne Wohnung überzeugt durch ihre großzügige Raumaufteilung, gehobene Top-Ausstattung und einem Balkon.

Mietbeginn: ab 01.12.2025 möglich!

- Top 6 mit ca. 73,04 m² Wohnfläche
- 3-Zimmer Wohnung im 1.Obergeschoss
- Ca. 16,07 m² Balkon
- ein Tiefgaragenstellplatz
- ein Frestellplatz
- Lift
- Eigenes Kellerabteil mit ca. 3,02 m²
- Hochwertige Bauweise
- Parkettboden in Eiche
- Großformatige Fliesen
- Weiße Innentüren mit Holzzargen
- Terrasse mit massiven Betonsteinplatten

- Außenjalousien bzw. Raffstores an allen Fenster- und Türelementen
- 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