

Moderne 2-Zimmer-Mietwohnung in Straßwalchen!



Objektnummer: 5594/1271

**Eine Immobilie von Viktoria-Haus Immobilien - und
Bauträgersgesellschaft 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:	53,46 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	40,00 m ²
Keller:	3,17 m ²
Heizwärmebedarf:	B 35,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,73
Gesamtmiete	1.098,00 €
Kaltmiete (netto)	852,73 €
Kaltmiete	986,06 €
Betriebskosten:	133,33 €
USt.:	111,94 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Herbert Schweighofer

Viktoria Wohnbau GmbH
Walsersstraße 8
5071 Wals-Siezenheim

T +43 662 85 16 00-100

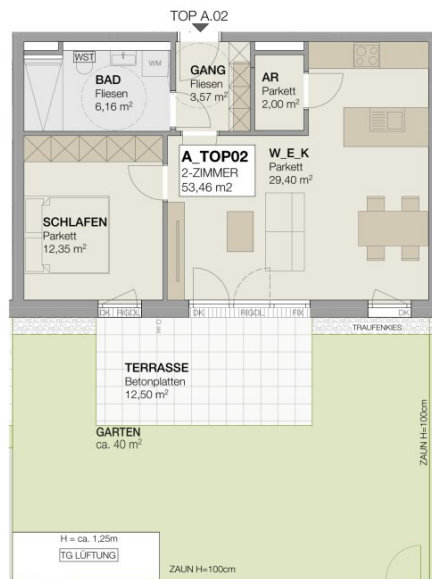
Gerne stehe ich Ihnen
zur Verfügung.



termin zur







RAUMPROJEKT STRASSWALCHEN



BEI DIESER PLANZUGEN ABILDUNG HANDELT ES SICH UM EINE
SCHMATTISCHE DARSTELLUNG. GÜLTIGES IST DAS NATURANSEH
RICHTIGKEIT. DIE MOBILIERUNG IST EIN VORSCHLAG DES BAUTRÄGERS.

KV-PLAN

TOP 02 I HAUS A

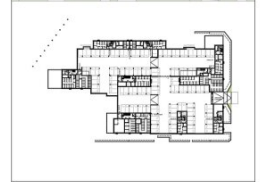
M	1:75	19.06.26
---	------	----------



Viktoria Wohnbau GmbH
Waisenstraße 8
TEL. +43 (0)662 / 851800-23
vertrieb@viktoria-wohnbau.at
A - 5071 Wals-Siezenheim / Salzburg
www.viktoria-wohnbau.at

Das Unternehmen ist Mitglied der Österreichischen Bauwirtschaft. Die Darstellung ist eine schematische Darstellung und ist nicht maßstabsgerecht.





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

ÜBERSICHTSPLAN EG I HAUS A

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

A red parallelogram is plotted on a coordinate grid. The vertices are located at the following coordinates: (1, 1), (3, 1), (2, 3), and (1, 3). The grid has x and y axes ranging from 0 to 5.



Viktoria Wohnbau GmbH

Walsenstraße 8
TEL.: +43 (0)662 / 851600-23
vertrieb@viktorias-wohnbau.at

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

Das Urheberrecht an Pastiche verleiht an Verfasser, ohne schöpferische Zuleistung, keine Verbindungen anerkennen werden.





RAUMPROJEKT STRASSWÄLDEN



0 5 10 15 20 25 METER

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

KV-PLAN

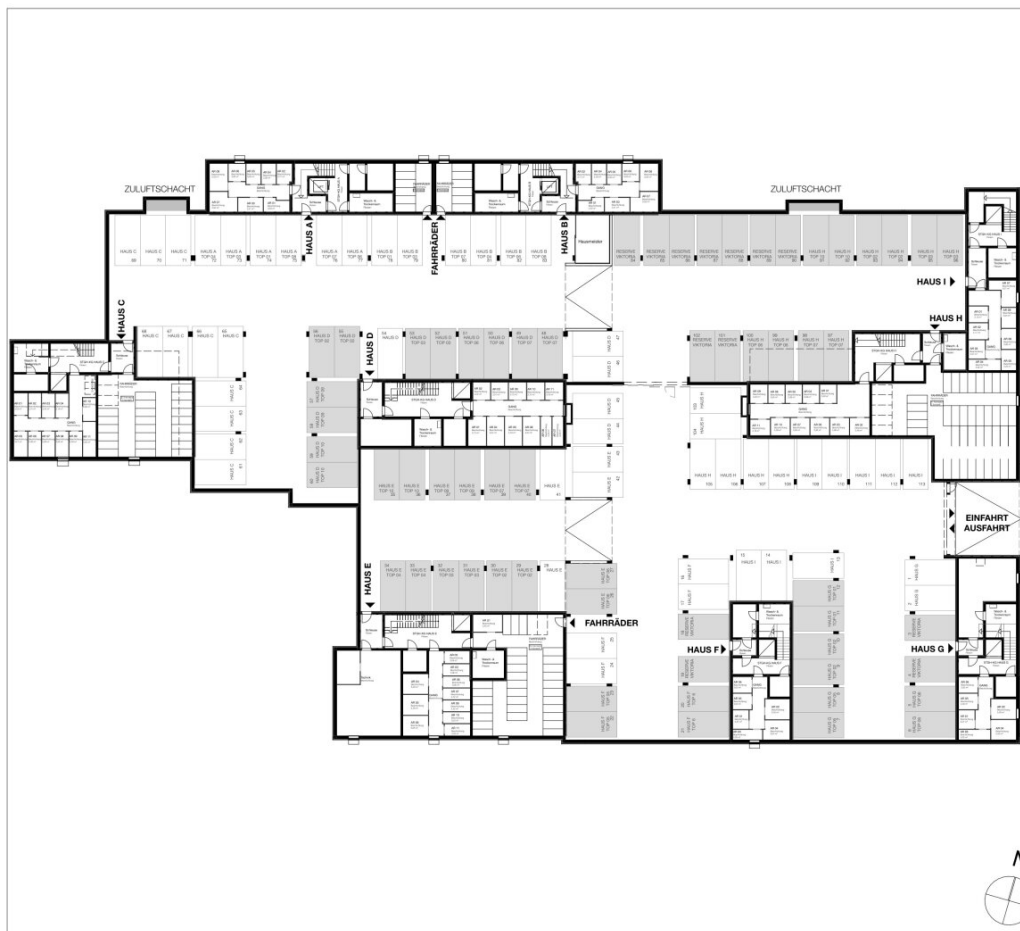
LAGEPLAN I VERKAUFSPLAN

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 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 A - 50711 Wals-Siezenheim / Salzburg
TEL. +43 (0)662 / 851600-23
vertrieb@viktoria-wohnbau.at www.viktoria-wohnbau.at

Dieses Dokument ist ein Planprodukt und stellt nur Informationen dar. Es ist keine verbindliche Zusicherung und kann ohne Weiteres geändert werden.

Objektbeschreibung

Wir vermieten eine moderne 2-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 2 mit ca. 53,46 m² Wohnfläche
- 2-Zimmer Wohnung im Erdgeschoss
- Ca. 12,50 m² Terrasse und ca. 40 m² Privatgarten
- Zwei Frestellplätze
- Lift
- Eigenes Kellerabteil mit ca. 3,17 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