Erstbezug | 3-Zimmer Mietwohnung mit Terrasse und Privatgarten

Objektnummer: 5594/1270

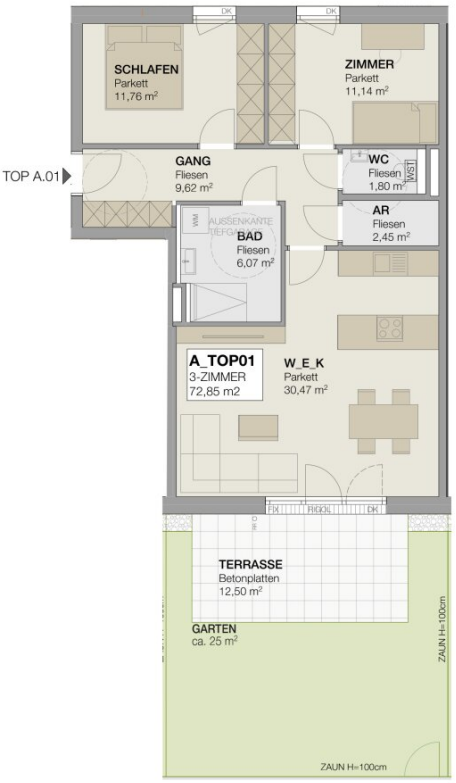
Eine Immobilie von Viktoria-Haus Immobilien - und Bauträgergesellschaft mbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Johann-Groh-Straße 62
Art:	Wohnung - Erdgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	5204 Straßwalchen
Baujahr:	2026
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	72,85 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	25,00 m²
Keller:	3,52 m²
Heizwärmebedarf:	B 35,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,73
Gesamtmiete	1.498,00 €
Kaltmiete (netto)	1.163,64 €
Kaltmiete	1.345,31 €
Betriebskosten:	181,67 €
USt.:	152,69 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



N

RAUMPROJEKT STRASSWALCHEN

LAGE IM GESCHOSS: ERDGESCHOSS

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

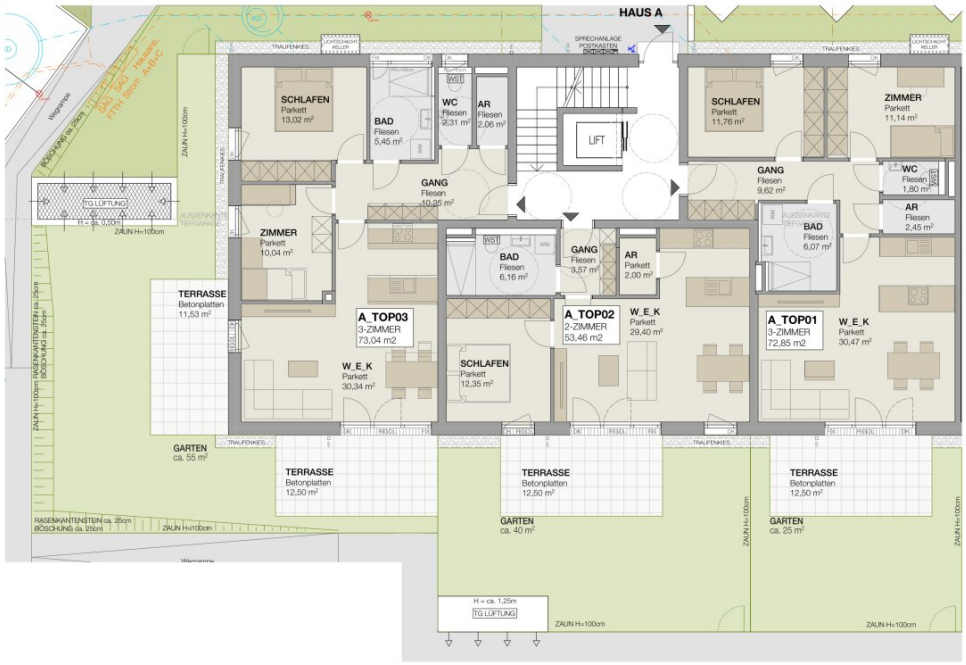
TOP 01 I HAUS A

M	1:75	19.06.26	

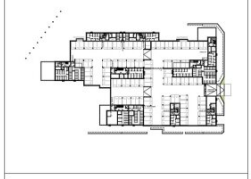
Viktoria WOHNBAU

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

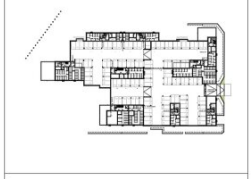
ÜBERSICHTSPLAN EG I HAUS A

M	1:100	19.06.26

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.

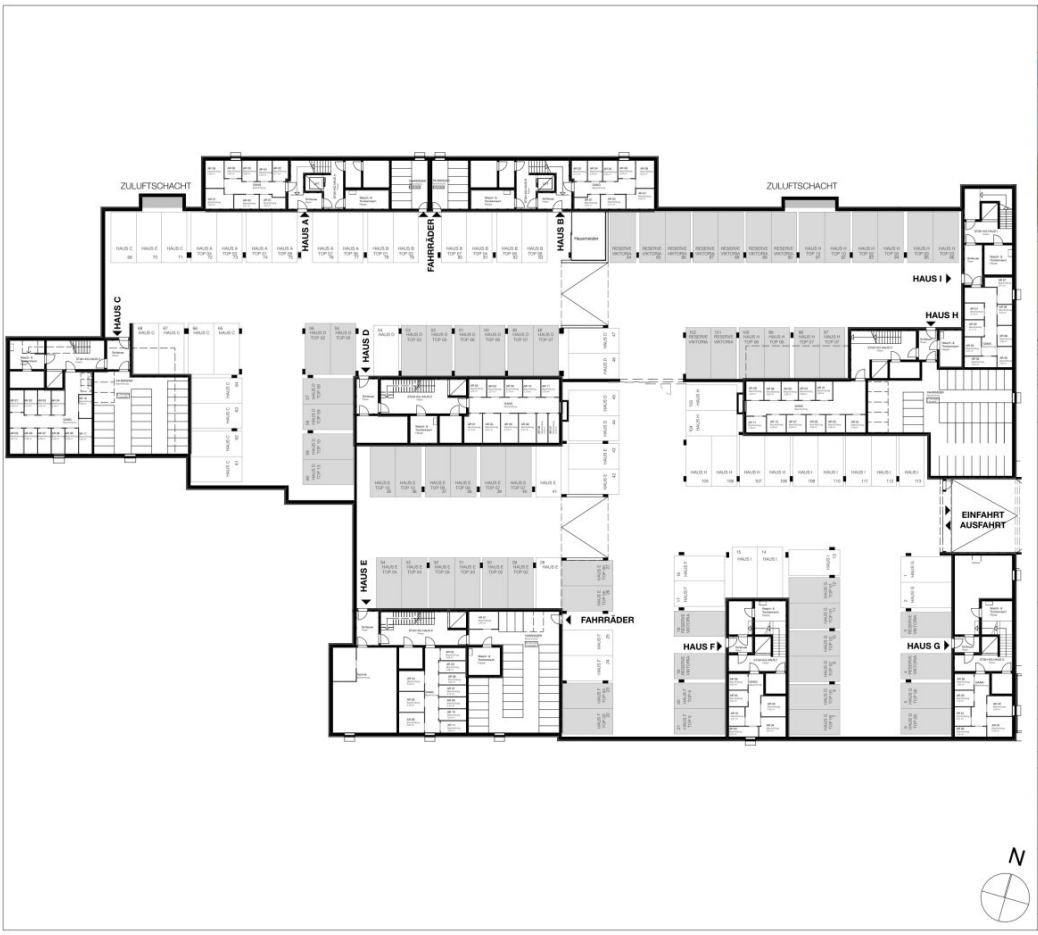
KV-PLAN

LAGEPLAN I VERKAUFSPLAN

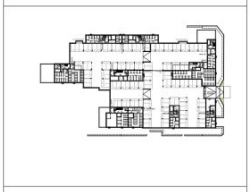
M	1:500	18.06.25	

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 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 1 mit ca. 72,85 m² Wohnfläche
- 3-Zimmer Wohnung im Erdgeschoss
- Ca. 12,50 m² Terrasse und ca. 25 m² Privatgarten
- ein Tiefgaragenstellplatz
- ein Freistellplatz
- Lift
- Eigenes Kellerabteil mit ca. 3,52 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