# Neubau in Stadtnähe: 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon in Bergheim!



**Objektnummer: 5594/1319**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| Adresse | Florianiweg 5 |
| **Art:** | Wohnung - Etage |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 5101 Bergheim |
| **Baujahr:** | 2026 |
| **Zustand:** | Erstbezug |
| **Alter:** | Neubau |
| **Wohnfläche:** | 54,94 m² |
| **Zimmer:** | 2 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Balkone:** | 1 |
| **Keller:** | 4,63 m² |
| **Heizwärmebedarf:** | A++ 36,00 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | A 0,76 |
| **Kaufpreis:** | 238.000,00 € |

## Ihr Ansprechpartner



**Herbert Schweighofer**

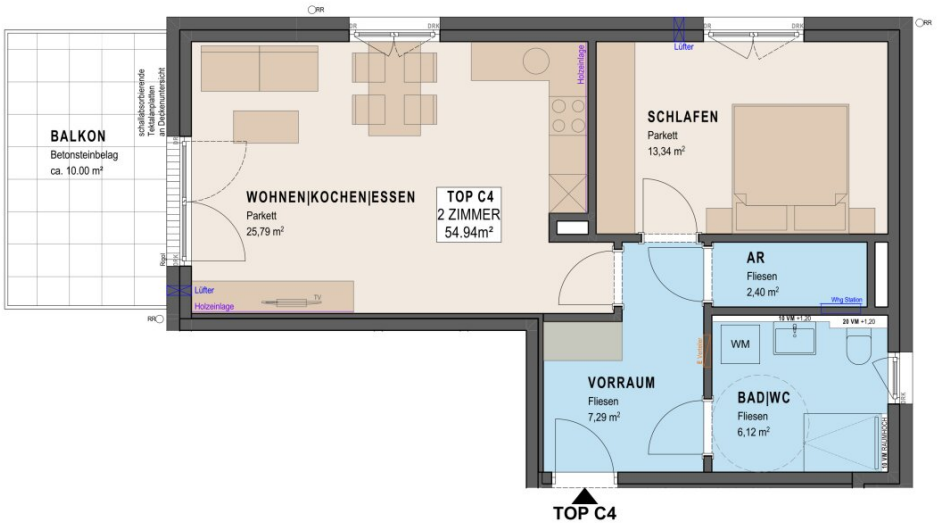
Viktoria Wohnbau GmbH
Walserstraße 8
5071 Wals-Siezenheim

T +43 662 85 16 00-23

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.








FLORIANIWEG



Lageplan



Übersicht Tiefgarage



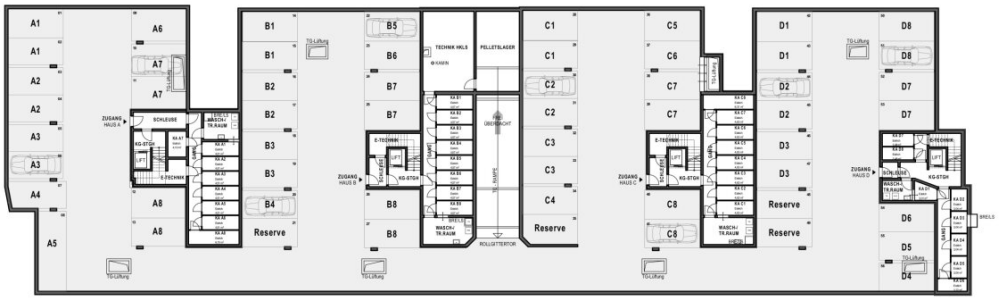
KV - PLAN

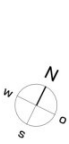
HAUS C - 1.OG - TOP C4

| Maßstab | Datum | Gez |
|---|---|---|
| 1:50 | 18.07.2025 | KWERFELD ARCHITEKTUR |

Viktoria WOHNBAU
Viktoria Wohnbau GmbH
Walserstraße 8
A-5071 Wals-Siezenheim | Salzburg
T +43(0)662851600-23
M wartheb@viktoria-wohnbau.at
www.viktoria-wohnbau.at

Das Urheberrecht am Planinhalt bleibt dem Verfasser. Ohne schriftliche Zustimmung dürfen keine Änderungen vorgenommen werden.

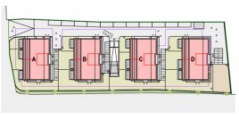



FLORIANIWEG



Lageplan



Übersicht Tiefgarage



KV - PLAN

ÜBERSICHT TG

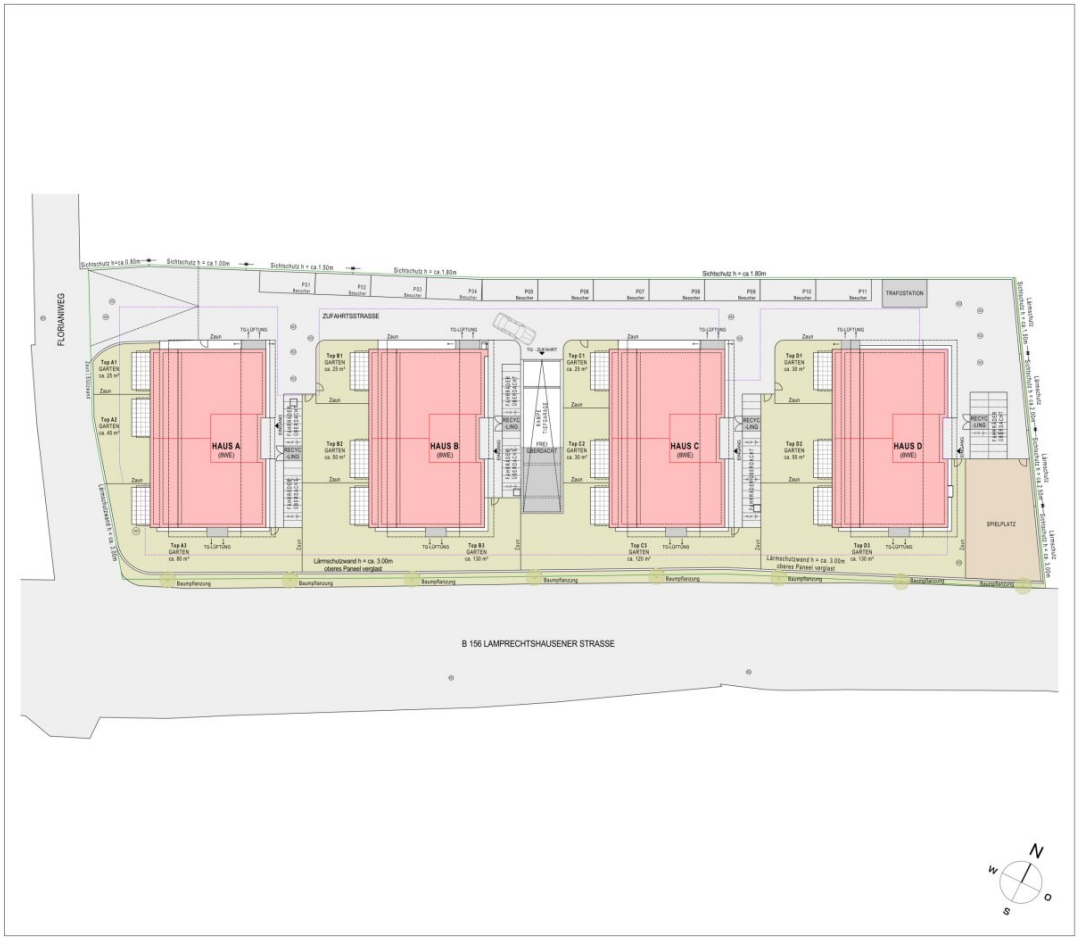
| Maßstab | Datum | Gez |
|---|---|---|
| 1:300 | 18.07.2025 | KWERFELD ARCHITEKTUR |

Viktoria WOHNBAU

Viktoria Wohnbau GmbH
Walserstraße 8
A-5071 Wals-Siezenheim | Salzburg
www.viktoria-wohnbau.at

T +43(0)662851600-23
M werthelz@viktoria-wohnbau.at

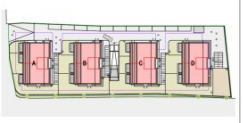
Das Urheberrecht am Plan inhalt bleibt dem Verfasser. Ohne schriftliche Zustimmung dürfen keine Änderungen vorgenommen werden.




# FLORIANIWEG



Lageplan



Übersicht Tiefgarage



## KV - PLAN

## ÜBERSICHT LAGE

| Maßstab | Datum | Gez |
|---|---|---|
| 1:350 | 01.09.2025 | KWERFELD ARCHITEKTUR |

Viktoria WOHNBAU

Viktoria Wohnbau GmbH
Walserstraße 8
A-5071 Wals-Siezenheim | Salzburg
T +43(0)6628516000-23
M wertheb@viktoria-wohnbau.at
www.viktoria-wohnbau.at

Das Urheberrecht am Plan inhalt bleibt dem Verfasser. Ohne schriftliche Zustimmung dürfen keine Änderungen vorgenommen werden.

# Objektbeschreibung

In zentraler Lage von Bergheim entstehen vier moderne Mehrfamilienwohnhäuser, die höchsten Wohnkomfort bieten. Mit einer Auswahl an **leistbaren 2- und 3-Zimmer Wohnungen** im **Baurechtseigentum** bieten wir individuelle Wohnlösungen für unterschiedliche Bedürfnisse.

**Fertigstellung Herbst 2027!**

- Vier Mehrfamilienwohnhäuser mit je acht leistbaren Wohnungen im Baurechtseigentum
- **Haus C - Top 04 - im 1.Obergeschoss mit ca. 54,94 m² Wohnfläche**
- **ca. 10 m² Balkon**
- **Ein Tiefgaragenstellplatz**
- Kellerabteil
- Besucherstellplätze
- Lift
- E-Leerverrohrung pro TG-Platz für zukünftige E-Lademöglichkeit
- Hochwertige Bauweise
- Vollwärmeschutzfassade, im Dachgeschoss mit Holzschalung
- Pflegeleichte Kunststofffenster mit 3-Scheiben Wärmeschutzverglasung und erhöhtem Schalldämmwert (mind. 38db)

- Parkettböden in Eiche natur
- Großformatige Fliesen (60x30cm)
- Balkon mit massiven Betonsteinplatten
- Weiße Innentüren mit Holzzargen
- Leerkästen für Sonnenschutz inkl. Elektro-Leerverrohrung
- Pelletszentralheizung
- Photovoltaikanlage
- Fußbodenheizung
- Gediegene Sanitärausstattung "Laufen Pro"
- Wohnbauförderung möglich
- Perfekt für Anleger - Viktoria-Vermietungsservice

**Baurechtseigentum - "Eigentum auf Zeit"**

Bei diesem Bauvorhaben wird das Grundstück, auf dem die Wohnungen errichtet werden, auf die Dauer von **80 Jahren** gepachtet. Das Baurecht endet am 31.12.2103.

Aus diesem Grund können hier attraktive Kaufpreise angeboten werden. Der monatliche, indexierte Baurechtszins („anteilige Grundstückspacht“) beträgt **€ 3,25** (Basis 07/2025) pro m² Wohnfläche und Monat.

Dies bedeutet zum Beispiel bei einer **2-Zimmer Wohnung aktuell ca. € 159,- pro Monat.**

Der Baurechtszins wird seitens der Hausverwaltung gemeinsam mit den monatlichen Betriebskosten vorgeschrieben und verrechnet.

Mit dieser Form des sogenannten Baurechts-Wohnungseigentums treffen wir aufgrund der derzeitigen Immobilienpreisentwicklung exakt den Zeitgeist für leistbaren Wohnraum.

Aber auch für Kapitalanleger ist diese Form des Eigentums äußerst interessant, da hohe und sichere Renditen bis ca. 3,6 % erzielbar sind und ein vergleichsweise hoher UST-Anteil geltend gemacht werden kann.

Wir freuen uns mit diesem exklusiven Qualitäts-Bauvorhaben einen weiteren innovativen Beitrag zum Thema **„leistbares Wohnen in Salzburg“** anbieten zu können!

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**
Arzt <100m
Apotheke <475m
Klinik <3.900m
Krankenhaus <3.325m

**Kinder & Schulen**
Schule <2.125m
Kindergarten <700m
Universität <2.275m
Höhere Schule <2.300m

**Nahversorgung**
Supermarkt <250m
Bäckerei <425m
Einkaufszentrum <2.150m

**Sonstige**
Bank <500m
Geldautomat <600m
Post <600m
Polizei <425m

**Verkehr**
Bus <50m

Bahnhof <650m
Autobahnanschluss <1.600m
Flughafen <5.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap