

**NEUBAUAPARTMENT mit EIGENGARTEN in  
SALMANNSDORFER HÖHENLAGE // MODERN  
APARTMENT with PRIVATE GARDEN in the HIGHTS of  
"SALMANNSDORF"**



500m<sup>2</sup> Eigengarten

**Objektnummer: 5\_13013**

**Eine Immobilie von KALANDRA Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1190 Wien
<b>Baujahr:</b>	2006
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	181,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Garten:</b>	497,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	16,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 45,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtmiete</b>	3.334,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	2.600,00 €
<b>Kaltmiete</b>	3.334,00 €

## Ihr Ansprechpartner



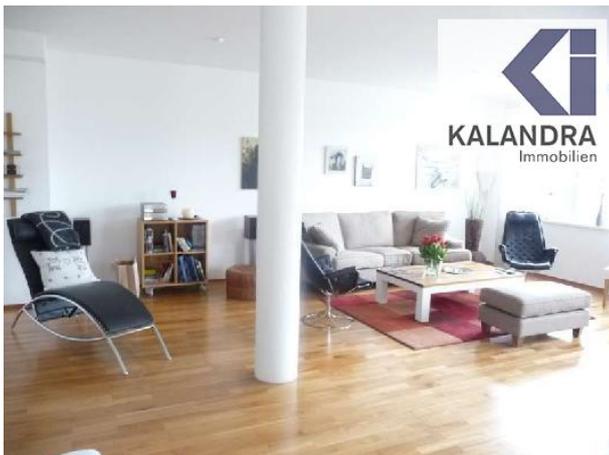
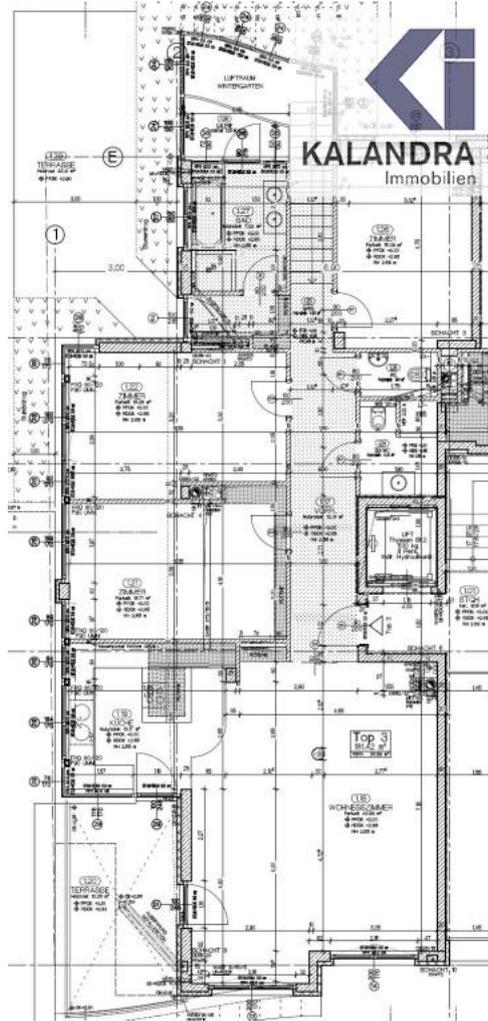
### Oliver Kalandra

KALANDRA Immobilien  
Franz-Josefs-Kai 33/ 6  
1010 Wien

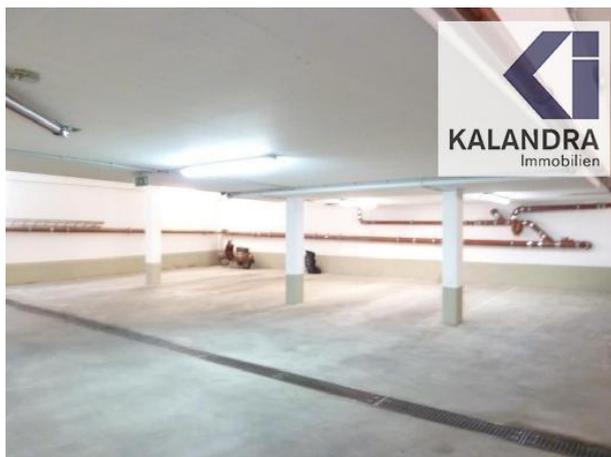
T +43-1/533-32-69 12  
H +43-699/ 1040-4010

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur









## Objektbeschreibung

### GARTEN-APARTMENT in SALMANNSDORFER HÖHENLAGE

In einem familiären Neubaugebäude mit insgesamt 8 Wohneinheiten befindet sich diese 4-Zimmerwohnung im erhöhten Gartengeschoß (2.Liftstock) und bietet durch seine unverbaubare Lage einen beeindruckenden Fernblick über Wien und in die umliegenden Weingärten.

#### Raumaufteilung:

zentraler Vorraum, Gäste-WC, Wohn- & Esszimmer (ca. 57m<sup>2</sup>) mit offen gestalteter Küche und Ausgang auf eine südseitige 13m<sup>2</sup>-Terrasse, drei Schlafzimmer (ca. 16m<sup>2</sup>, 18m<sup>2</sup> & 19m<sup>2</sup>), ein Wannen- & Duschbad mit Doppelwaschtisch, ein Duschbad mit WC, über eine Innentreppe ist ein Untergeschoß mit einem ca. 20m<sup>2</sup> großen Hobbyraum sowie ein großer Wirtschafts-/ Abstellraum (ca. 10m<sup>2</sup>) mit Waschmaschinenanschluß und ein Abstell-/ Garderoberraum (ca. 8m<sup>2</sup>) erreichbar.

Die Wohnung bietet, aufgrund der hangigen Lage, einerseits eine ca. 14m<sup>2</sup> große Südterrasse mit Fernblick, andererseits ist auf Wohnebene eine ca. 23m<sup>2</sup> große Gartenterrasse und ein nordwestseitiger Eigengarten mit ca. 500m<sup>2</sup> zugänglich.

#### Ausstattung:

- in den Wohnräumen durchgehend Eichen-Parkettboden
- Vorraum, Küchenbereich und Sanitärräume mit Feinsteinzeug verflies
- Italienische Designausstattung in den Bädern
- moderne Einbauküche inklusive Nirosta-Einbaugeräten (E-Herd/ Cerankochfeld, Geschirrspüler, Kühl-/ Gefrierkombination)
- elektrische Außenjalousien
- großes Keller-/ Lagerabteil (ca. 16m<sup>2</sup>)
- Hauszentral - Fußbodenheizung (Gas)

Zusätzlich zur angegebenen Gesamtmiete wird ein Akonto für Heiz- & Warmwasserkosten iHv. Euro 149,62 + 20% USt. vorgeschrieben.

Garagenplätze oder offene PKW-Abstellplätze am Grundstück können um Euro 210,00 bzw. Euro 110,00 brutto angemietet werden.

Die Wohnung ist noch bis Ende August vermietet und steht mit Anfang September 2025 neu adaptiert zur Verfügung.

Angeboten wird ein auf 5 Jahre befristetes Mietverhältnis mit einjährigem, mieterseitigen Kündigungsverzicht und Verlängerungsoption.

-----

### GARDEN - APARTMENT in the HIGHTS of "SALMANNSDORF"



This 3-bedroom apartment is located on the 2nd floor of a modern building (yoc. 2006) with a total of 8 residential units and offers, thanks to its unobstructed location, an impressive view over Vienna and the surrounding vineyards.

### Layout:

central anteroom, guest toilet, living & dining room (approx. 57m<sup>2</sup>) with an open-plan kitchen and exit to a south-facing 13m<sup>2</sup> terrace, three bedrooms (approx. 16m<sup>2</sup>, 18m<sup>2</sup> & 19m<sup>2</sup>), a bathroom with tub, shower and double vanity, a shower bathroom with toilet, an internal staircase leads to a basement with an approx. 20m<sup>2</sup> hobby room and a large utility/ storage room (approx. 10m<sup>2</sup>) with washing machine connection and a storage/ cloakroom (approx. 8m<sup>2</sup>).

Due to its elevated position, the apartment has a south-facing terrace (2nd floor), and a north-west-facing private garden of approx. 500m<sup>2</sup> is accessible on the living level via a 23m<sup>2</sup> terrace.

### Equipment & furnishing:

- oak parquet flooring in all living rooms
- anteroom, kitchen area and sanitary rooms equipped with porcelain stoneware
- Italian design equipment in the sanitary rooms
- modern fitted kitchen including built-in appliances (electric cooker/ ceramic hob, dishwasher, fridge/ freezer combination)
- electric outside shutters
- large basement storage room (approx. 16m<sup>2</sup>)
- house central - underfloor heating (by gas)

In addition to the stated total rent, an ahead payment for heating and warm water costs of Euro 149,62 + 20% vat. per month is charged additionally.

Garage spaces or open car parking spots on the property can be rented for Euro 210,00 or Euro 110,00 gross per month.

The apartment is still rented until end of August and will be ready to move in as of begin of September 2025.

A lease agreement limited up to 5 years with a one-year waiver of termination by the tenant and option of extension is been offered. Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Miete	€	2600	zzgl 10% USt.
Betriebskosten	€	430,91	zzgl 10% USt.
Umsatzsteuer	€	303,09	
-----			
Gesamtbetrag	€	3334	

9

---

Heizwärmebe45.0  
darf: kWh/(m<sup>2</sup>a)  
Klasse Heizw B  
ärmebedarf: