Ihr Neues Zuhause im Grünen: Nachhaltige 3-Zimmer Neubauwohnung mit großzügiger Außenfläche

Objektnummer: 2041

Eine Immobilie von Elisabeth Rohr Real Estate e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	70,43 m²
Zimmer:	3
Keller:	3,88 m²
Heizwärmebedarf:	20,70 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,59
Kaufpreis:	648.000,00 €

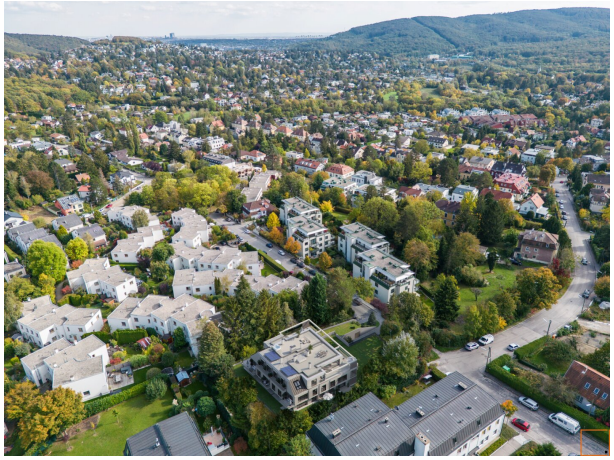
Ihr Ansprechpartner

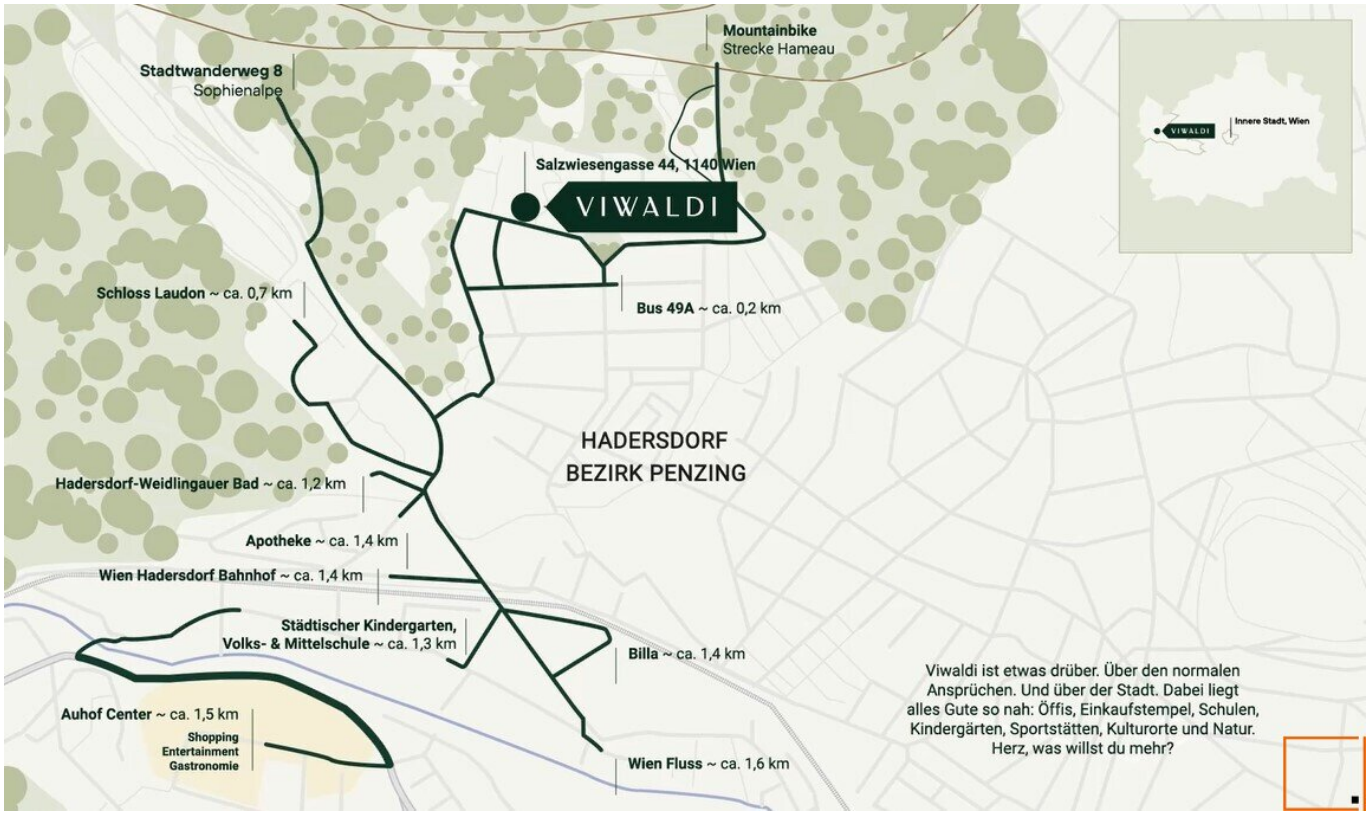
Viola Dollinger

Elisabeth Rohr Real Estate e.U.
Mariahilfer Strasse 47/5/2
1060 Wien

T +43 664 889 859 43
H +43 664 889 859 43

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




Mountainbike
Strecke Hameau
Stadtwanderweg 8
Sophienalpe
Salzwiesengasse 44, 1140 Wien
VIWALDI
Innere Stadt, Wien
Schloss Laudon ~ ca. 0,7 km
Bus 49A ~ ca. 0,2 km
HADERSDORF
BEZIRK PENZING
Hadersdorf-Weidlingauer Bad ~ ca. 1,2 km
Apotheke ~ ca. 1,4 km
Wien Hadersdorf Bahnhof ~ ca. 1,4 km
Städtischer Kindergarten,
Volks- & Mittelschule ~ ca. 1,3 km
Billa ~ ca. 1,4 km
Auhof Center ~ ca. 1,5 km
Shopping
Entertainment
Gastronomie
Wien Fluss ~ ca. 1,6 km
Viwaldi ist etwas drüber. Über den normalen
Ansprüchen. Und über der Stadt. Dabei liegt
alles Gute so nah: Öffis, Einkaufstempel, Schulen,
Kindergärten, Sportstätten, Kulturorte und Natur.
Herz, was willst du mehr?

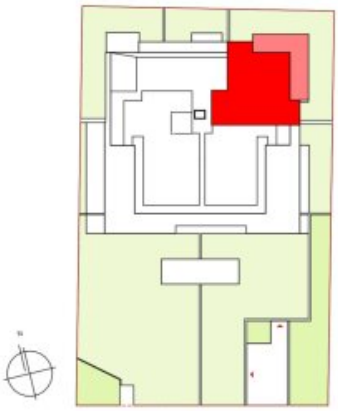
VIWALDI

Salzwiesengasse 44
1. Obergeschoß, Top 10

Grundriss 1. Obergeschoß

TOP 10

Wohnen ca.	70,43 m²
ca.	**70,43 m²**
Balkon ca.	27,67 m²



06.06.2023 1:100
0 5m

bolldorf²architekten

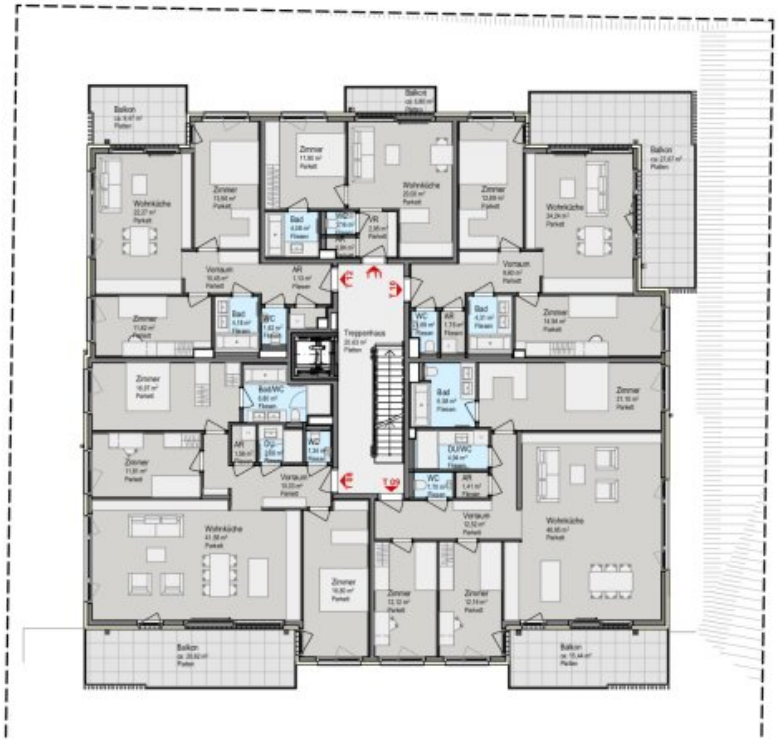
Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einbaumöbel nicht geeignet. Statische, konstruktive, haustechnische und bauphysikalische Details sind nicht Planinhalt. Die Ausgestaltung und Positionierung der Terrassenbrüstungen sowie Geländer werden im Zuge des Fassadenkonzeptes der Architektur festgelegt. Baubewilligung in Erwartung- Änderungen vorbehalten! Der Ausbau erfolgt laut Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Maß- und Wohnnutzflächentoleranz ±3%. "Böschungskanten, -längen und -winkel können durch die örtlichen Gegebenheiten im Zuge der Bauführung noch abweichen"

KOLLITSCH® GRUPPE

VIWALDI

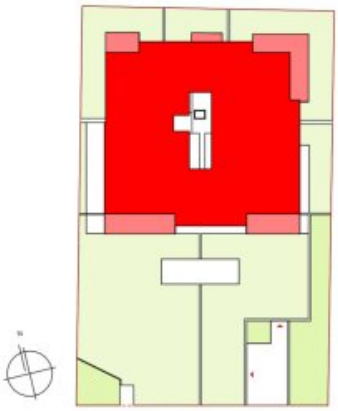
Salzwiesengasse 44

1. Obergeschoß, Übersicht



TOP 08		TOP 09		TOP 10	
Wohnen ca.	109,57 m²	Wohnen ca.	119,51 m²	Wohnen ca.	70,43 m²
ca.	**109,57 m²**	**ca.**	**119,51 m²**	**ca.**	**70,43 m²**
Balkon ca.	20,62 m²	Balkon ca.	15,44 m²	Balkon ca.	27,67 m²

TOP 11		TOP 12	
Wohnen ca.	40,93 m²	Wohnen ca.	65,23 m²
ca.	**40,93 m²**	**ca.**	**65,23 m²**
Balkon ca.	3,80 m²	Balkon ca.	9,47 m²



06.06.2023 1:250

bolldorf²architekten

Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einbaumöbel nicht geeignet. Statische, konstruktive, haustechnische und bauphysikalische Details sind nicht Planinhalt. Die Ausgestaltung und Positionierung der Terrassenbrüstungen sowie Geländer werden im Zuge des Fassadenkonzeptes der Architektur festgelegt. Baubewilligung in Erwartung- Änderungen vorbehalten! Der Ausbau erfolgt laut Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Maß- und Wohnnutzflächentoleranz ±3%. "Böschungskanten, -längen und -winkel können durch die örtlichen Gegebenheiten im Zuge der Bauführung noch abweichen"

KOLLITSCH GRUPPE

Objektbeschreibung

VIWALDI. Wohnen, wo der Wienerwald Musik macht.

Alle vier Jahreszeiten im Einklang mit der Natur genießen!

Wir freuen uns, Ihnen dieses tolle Wohnprojekt von der Kollitsch Gruppe zu präsentieren, mit dessen Verkauf wir beauftragt sind!

Der **Baubeginn erfolgt in Kürze,** sodass Sie im Frühjahr 2027 Ihre Traumwohnung beziehen können. Der Ankauf erfolgt für Sie als Käufer **provisionsfrei.**

Die Wohnung Top 10:

Die Wohnung Top 10 mit 70 m² Wohnfläche sowie 28 m² Außenfläche befindet sich im ersten Obergeschoß! Über Ihnen befindet sich nur noch die Dachgeschoßwohnung! Die Top 10 punktet mit einem Wohnsalon, der von einer großen Eckterrasse umrahmt wird, so wird Ihr Lebensraum perfekt in Richtung Natur vergrößert.

Die Aufteilung im Detail:

- Vorraum
- großer Wohnraum mit räumlich etwas integrierter Küche und Zugang auf eine Eckterrasse, die den Wohnraum richtiggehend "einrahmt".
- Zwei getrennt begehbare Schlafzimmer
- 1 Badezimmer mit Badewanne
- 1 separates Gäste-WC
- 1 Abstellraum

Nachhaltigkeit in jeder Hinsicht:

- Erdwärme zur Beheizung
- Photovoltaikanlage auf dem Dach
- Hochwertige und langlebige Materialien nach ökologischen Gesichtspunkten
- E-Ladestationen für Autos und Bikes

Die Lage

Infrastruktur:

Sie leben im Grünen, müssen aber auf Infrastruktur nicht verzichten:

Das Auhof Center ist mit dem Auto oder mittels öffentlichen Verkehrsmitteln (Buslinie 50B) binnen weniger Minuten erreichbar. Es ist ca. 1,5km von der Liegenschaft entfernt.

Dort finden Sie eine große Auswahl von Geschäften für den täglichen Bedarfs aber auch Freizeiteinrichtungen:

- Supermärkte (Billa Plus, Hofer)
- Dehner Garten-Center
- Reisebüro
- Cineplexx Kino
- diverse Restaurants für jeden Geschmack
- für Ihre Gesundheit ist gesorgt: Allgemeinärzte, Apotheken und andere Gesundheitsstätten sind in unmittelbarer Umgebung (z.B. die Ordination von Dr. Sattler-Ertl, die Marien+ Apotheke von Mag. pharm. Ursula Sansenböker, NEELA - Dipl. Psychologische Beraterin sowie die Kinesiologin Barbara Krause.

Wenn Sie mit einem Kind in Ihr neues Zuhause ziehen, steht Ihnen auszugsweise folgendes Angebot zur Verfügung:

- der Kindergarten Heidi Horten
- ein städtischer Kindergarten oder ein Montessori-Kindergarten
- die Volkschulen Hütteldorf und Mondweg
- die Internationale Fußballakademie und
- die Mittelschule der Dominikanerinnen

Verkehrsanbindung:

- die Busstation Wolfersberg/Schöffelplatz ist 200m von der Liegenschaft entfernt.
- mit der Buslinie 49A gelangen Sie zur S- und U-Bahnstation Wien Hütteldorf (U4, Rex 51, Westbahn, S50),.
- die Buslinie 50B (Station Cottagestraße) führt Sie zur S-Bahn Station Hadersdorf und weiter zum Auhof Center.
- Fußläufig von der Liegenschaft gelangen Sie binnen 20 Gehminuten (1,4km) bis zur S3 Bahnstation Hadersdorf (S50) und von dort weiter zum Verkehrsknotenpunkt Westbahnhof (U3, U6, Straßenbahnlinie 5,9,18,49,52 und 60 sowie Buslinien 096, N6, N8, N49, N54).

Viele Angebote für Sport- und Freizeitbegeisterte:

Ihr neues Zuhause im VIWALDI ist der ideale Ausgangspunkt für Aktivitäten aller Art - zu jeder Jahreszeit:

- Wandern auf dem Stadtwanderweg 8 zur Sophienalpe
- Besuch des Schlosses Laudon

- Mountainbiken auf der Strecke Hameau
- Besuch des Bades in Hadersdorf-Weidlingau
- Erkunden der Wienerwaldwege, der Steinhofgründe und des Lainzer Tiergartens mit blühenden Streuobstwiesen
- Radeln entlang des Wienflusses
- Jubeln im Allianz Stadion

VIWALDI

Das Bauprojekt besteht aus 14 exklusiven, nachhaltigen und natürlich barrierefrei zugänglichen Eigentumswohnungen. Wir können Ihnen Wohnungsgrößen von 30 bis 160 m² Wohnfläche anbieten, jede verfügt auch über eine oder mehrere Außenflächen.

Auf Anfrage senden wir Ihnen gerne weitere, verfügbare Wohnungen zu. Besuchen Sie uns auch auf unserer Projekthomepage: https://w-10426.websites.justimmo.at Sie wird laufend aktualisiert und mit neuen Renderings bestückt.

Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses schöne Wohnprojekt persönlich präsentieren zu dürfen und freuen uns auf eine Terminvereinbarung - sei es vor Ort oder in unserem Büro!

Sollten Sie eine Information, die Ihnen wichtig ist, nicht gefunden haben, fragen Sie uns bitte! Jeder hat andere Prioritäten und wir informieren Sie gerne über alles, was Ihnen am Herzen liegt!

Ihr Team von Elisabeth Rohr Real Estate in Kooperation mit Immorohr Immobilien

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <3.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <4.500m
Krankenhaus <4.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <1.500m
Höhere Schule <7.000m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige
Geldautomat <1.500m
Bank <1.500m
Post <1.500m
Polizei <1.500m

Verkehr
Bus <500m
Straßenbahn <3.000m
U-Bahn <3.500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap