

## **Energieeffizientes Wohnjuwel im Grünen: 4-Zimmer-Neubauwohnung mit 183m<sup>2</sup> Eigengarten**



**Objektnummer: 2034**

**Eine Immobilie von Elisabeth Rohr Real Estate e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1140 Wien
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	137,54 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Garten:</b>	183,09 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	6,24 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	20,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	0,59
<b>Kaufpreis:</b>	1.200.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner



**Viola Dollinger**

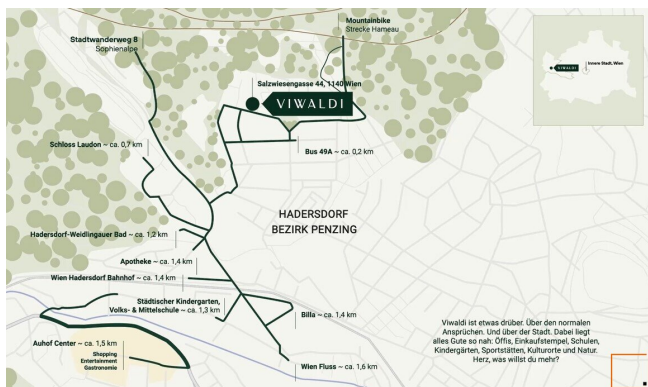
Elisabeth Rohr Real Estate e.U.  
Mariahilfer Strasse 47/5/2  
1060 Wien

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

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







VIWALDI

Grundriss Gartengeschoß



## Salzwiesengasse 44

Gartengeschoß, Top 02



Übersicht Eigengarten

### TOP 02

Wohnen ca.	126,96 m²
Atelier ca.	10,58 m²
<b>ca.</b>	<b>137,54 m²</b>
Eigengarten ca.	183,09 m²
Terrasse ca.	32,08 m²

Stützmauern und Böschungen nach Erfordernis  
Baumpflanzungen entsprechend behördlicher  
Vorgaben



bolldorf²architekten

06.06.2023

0

1:125

5m

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 Wohnnutzflächen toleranz  $\pm 3\%$ . "Böschungskanten, -längen und -winkel können durch die örtlichen Gegebenheiten im Zuge der Bauführung noch abweichen"

KOLLITSCH  
GRUPPE



**TOP 01**

Wohnen ca.	127,47 m <sup>2</sup>
Atelier ca.	10,58 m <sup>2</sup>
<b>ca.</b>	<b>138,05 m<sup>2</sup></b>
Eigengarten ca.	260,57 m <sup>2</sup>
Terrasse ca.	33,64 m <sup>2</sup>

**TOP 02**

Wohnen ca.	126,96 m <sup>2</sup>
Atelier ca.	10,58 m <sup>2</sup>
<b>ca.</b>	<b>137,54 m<sup>2</sup></b>
Eigengarten ca.	183,09 m <sup>2</sup>
Terrasse ca.	32,08 m <sup>2</sup>





## 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 präsentieren zu dürfen, mit dessen Verkauf wir beauftragt sind!

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

#### Die Gartenwohnung Top 2:

Die Gartenwohnung Top 2 In den Verkauf gelangt diese exklusive 4-Zimmer **Gartenwohnung** mit südlicher Ausrichtung mit über 183m<sup>2</sup> Eigengarten für Hobbygärtner und all jene die es noch werden wollen!

#### Das Layout der Wohnung ist perfekt:

Über einen Vorraum gelangen Sie in die geräumige Wohnküche mit Zugang auf die 32m<sup>2</sup> große Terrasse. Die drei Schlafzimmer verfügen ebenso über einen direkten Zugang zur Terrasse mit Blick auf den rund 183m<sup>2</sup> großen Eigengarten. Selbstverständlich genießen Sie zwei Badezimmer und eine separate Gästetoilette, sowie einen Abstellraum.

Bei der Ausstattung wird auf höchste Exklusivität sowie Komfort geachtet, natürlich gelangen Sie über den barrierefreien Zugang von der Garage zur Wohnung mittels Personenlift. Ein Garagenstellplatz kann zusätzlich erworben werden.

#### Die Aufteilung im Detail:

- Vorraum
- großer Wohnraum mit räumlich etwas abgetrennter, integrierter Küche und Zugang zur Terrasse sowie dem Eigengarten.
- drei getrennt begehbare Schlafzimmer
- zwei Bäder
- zwei WC's (davon ein Gäste WC)
- Hobbyraum mit WC und Bad im Garten, in welchem Sie Ihren individuellen Wünschen freien Lauf lassen können.
- Möglichkeit für einen Pool ist gegeben

## **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 Sansenböcker, NEELA - Dipl. Psychologische Beraterin sowie die Kinesiologin Barbara Krause.

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

- der Kindergarten Heidi Horten
- ein städtischer Kindergarten oder ein Montessori-Kindergarten
- die Volksschulen 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 m<sup>2</sup> 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://viwaldi.wohnen-am-wienerwald.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