Starterwohnung im Grünen: Viwaldi. Wohnen, wo der Wienerwald Musik macht.

Objektnummer: 2038

Eine Immobilie von Elisabeth Rohr Real Estate e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Erdgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	31,55 m²
Zimmer:	1
Garten:	31,68 m²
Keller:	6,88 m²
Heizwärmebedarf:	20,70 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,59
Kaufpreis:	275.000,00 €

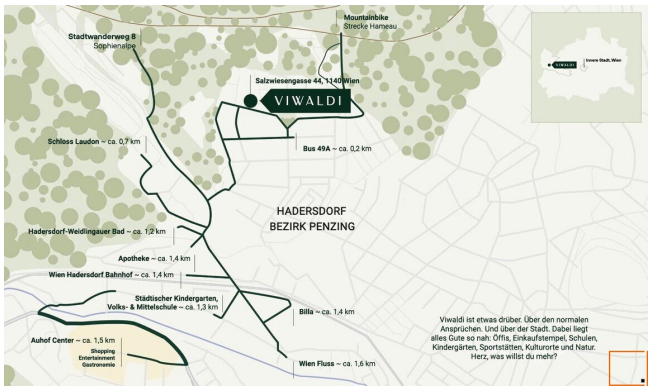
Ihr Ansprechpartner

Mag. Elisabeth Rohr-de Wolf

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

T +43 699 15 85 36 63
F +43 1 585 36 63 13

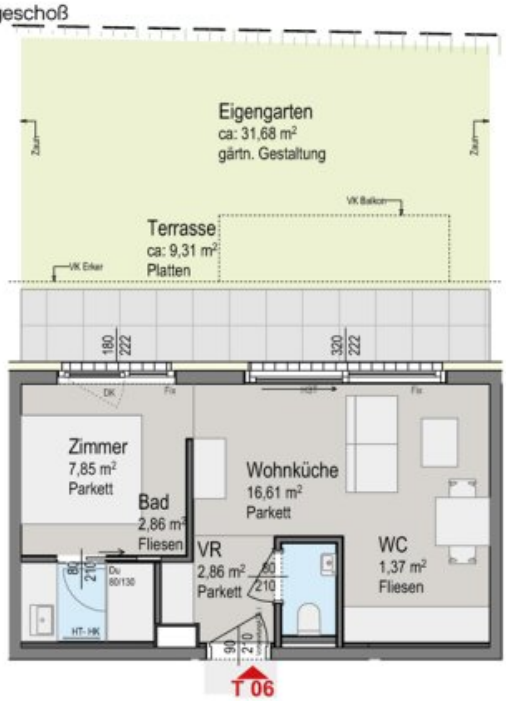
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.


Mountainbike
Strecke Harneau
Stadtwanderweg 8
Sophienalpe
Salzwiesengasse 44, 1140 Wien
VIWALDI
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
Erdgeschoß, Top 06

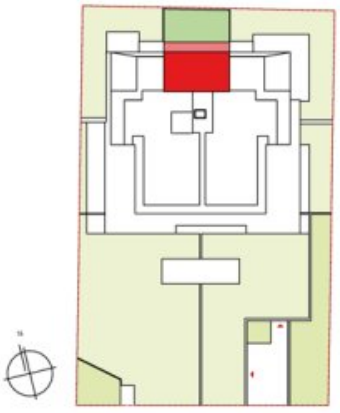
Grundriss Erdgeschoß



TOP 06

Wohnen ca.	31,55 m²
ca.	**31,55 m²**
Eigengarten ca.	31,68 m²
Terrasse ca.	9,31 m²

Stützmauern und Böschungen nach Erfordernis Baumpflanzungen entsprechend behördlicher Vorgaben



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

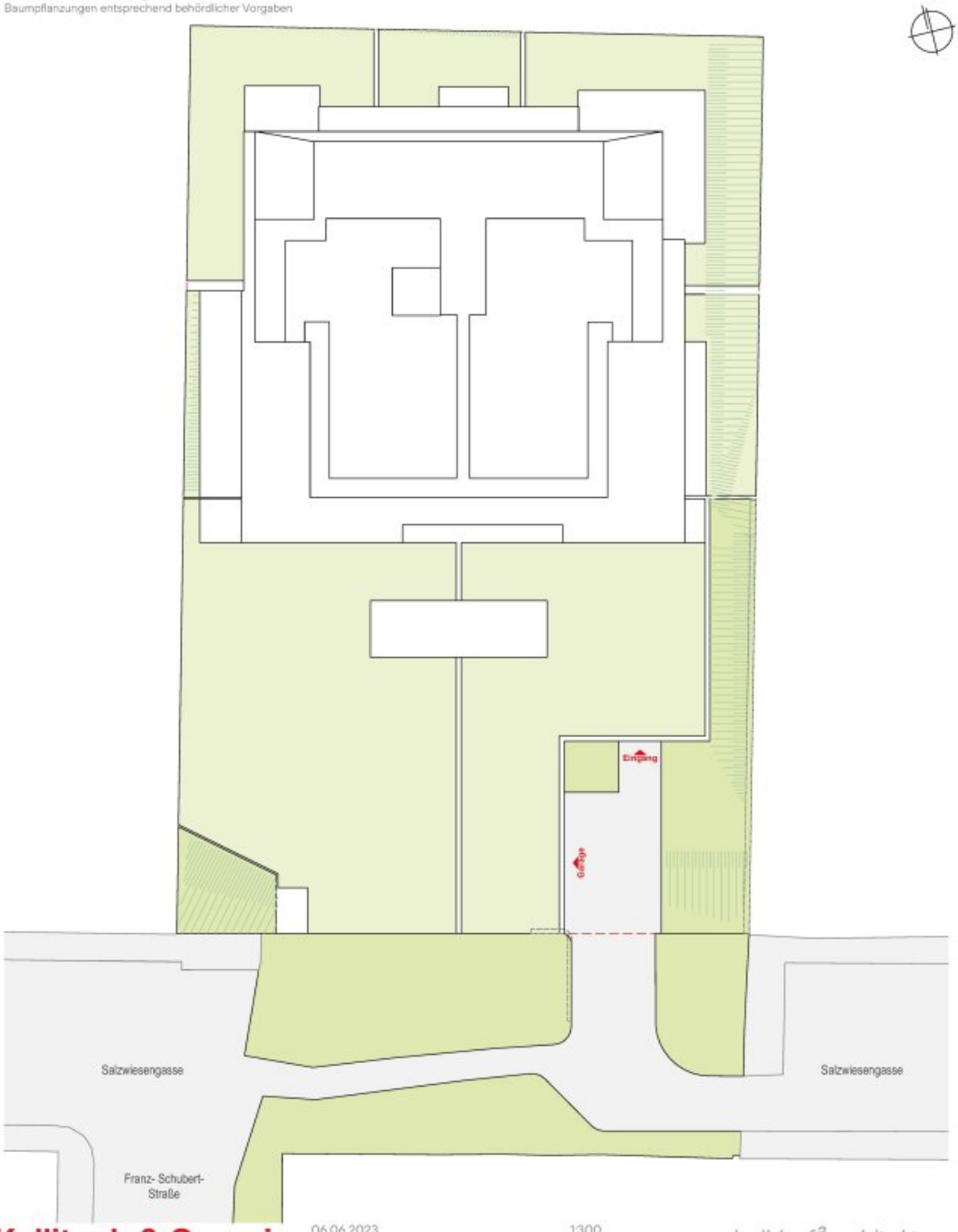
Kollitsch & Soravia.

Inspiriert von morgen.

VIWALDI

Salzwiesengasse 44

Stützmauern und Böschungen nach Erfordernis
Baumpflanzungen entsprechend behördlicher Vorgaben



KOLLITSCH GRUPPE

Kollitsch & Soravia.

Inspiriert von morgen.

06.06.2023 1:300

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"

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 Kollitsch & Soravia präsentieren zu dürfen, mit dessen Verkauf wir beauftragt sind!

Der Ankauf erfolgt für Sie als Käufer provisionsfrei.

Die Erdgeschosswohnung (mit Garten) Top 6:

Die perfekte Starterwohnung für Ihre Kinder, die unabhängig und doch in vertrauter Umgebung des 14. Wiener Gemeindebezirks bleiben möchten.

Das Layout der Wohnung ist perfekt:

Die 2- Zimmer Wohnung trennt Wohnen und Schlafen, doch eines haben die Räume gemein: Der Zugang zur 9 m² großen Terrasse und dem 31 m² großen Eigengarten.

Die Aufteilung im Detail:

- Vorraum
- großer Wohnraum
- Schlafzimmer mit En Suite Badezimmer
- Gäste-WC (vom Vorraum begehbar)
- Terrasse und Eigengarten

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 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 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.

Die Baubewilligung für das Projekt wurde bereits erteilt, der Baubeginn erfolgt nach entsprechender Vorverwertung.

Lassen Sie sich erzählen, welche **Vorteile** auf Sie warten, falls Sie einer der ersten drei Käufer sind!

Auf Anfrage senden wir Ihnen gerne weitere, verfügbare Wohnungen zu. Besuchen Sie dazu auch gerne unsere Projekthomepage unter https://viwaldi.wohnen-am-wienerwald.at/ .

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 Auftraggeber ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <3.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <6.000m
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