

**Naturverbundenes Wohnjuwel beheizt mit Erdwärme**



**Objektnummer: 2036**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1140 Wien
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	107,29 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Garten:</b>	31,50 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	5,24 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	20,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	0,59
<b>Kaufpreis:</b>	935.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner



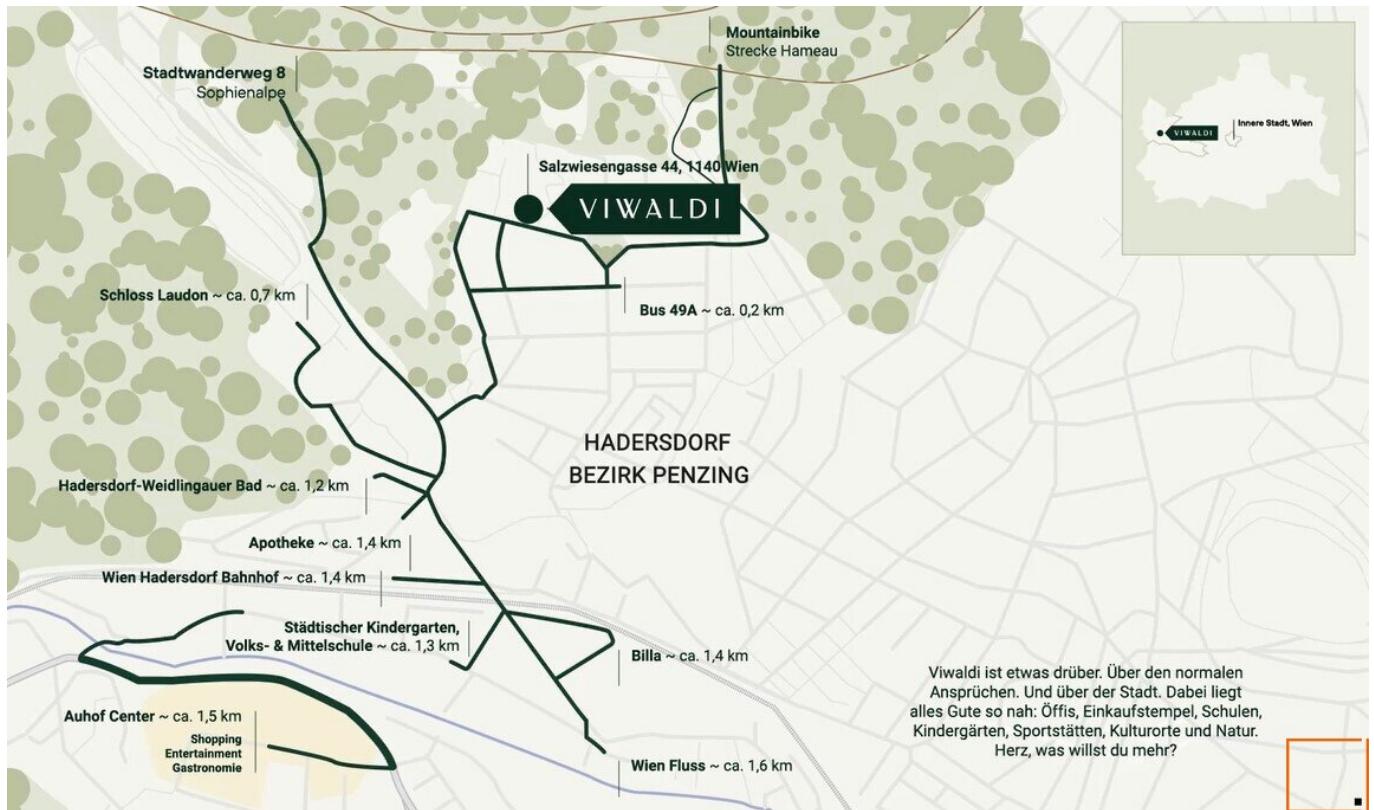
**Viola Dollinger**

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

Salzwiesengasse 44  
Erdgeschoß, Top 04

Grundriss Erdgeschoß



## TOP 04

Wohnen ca.	107,29 m <sup>2</sup>
ca.	<b>107,29 m<sup>2</sup></b>
Balkon ca.	15,48 m <sup>2</sup>
Eigengarten ca.	31,50 m <sup>2</sup>
Terrasse ca.	21,07 m <sup>2</sup>

Stützmauern und Böschungen nach Erfordernis  
Baumpflanzungen entsprechend behördlicher  
Vorgaben

06.06.2023  
0

1:100  
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 Wohnnutzflächentoleranz ±3%. "Böschungskanten-, -längen und -winkel können durch die örtlichen Gegebenheiten im Zuge der Bauführung noch abweichen."



baldorf<sup>2</sup>architekten



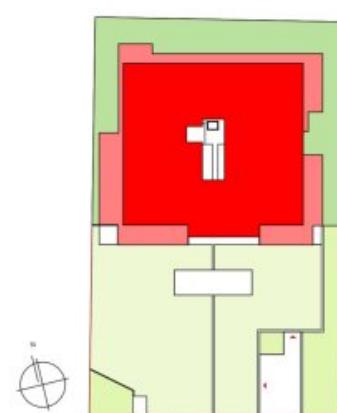
TOP 03	
Wohnen ca.	102,54 m <sup>2</sup>
ca.	<b>102,54 m<sup>2</sup></b>
Balkon ca.	20,63 m <sup>2</sup>
Eigengarten ca.	6,40 m <sup>2</sup>
Terrasse ca.	32,53 m <sup>2</sup>

TOP 04	
Wohnen ca.	107,29 m <sup>2</sup>
ca.	<b>107,29 m<sup>2</sup></b>
Balkon ca.	15,48 m <sup>2</sup>
Eigengarten ca.	31,50 m <sup>2</sup>
Terrasse ca.	21,07 m <sup>2</sup>

TOP 05	
Wohnen ca.	64,03 m <sup>2</sup>
ca.	<b>64,03 m<sup>2</sup></b>
Eigengarten ca.	82,78 m <sup>2</sup>
Terrasse ca.	26,77 m <sup>2</sup>

TOP 06	
Wohnen ca.	31,55 m <sup>2</sup>
ca.	<b>31,55 m<sup>2</sup></b>
Eigengarten ca.	31,68 m <sup>2</sup>
Terrasse ca.	9,31 m <sup>2</sup>

TOP 07	
Wohnen ca.	57,51 m <sup>2</sup>
ca.	<b>57,51 m<sup>2</sup></b>
Eigengarten ca.	64,54 m <sup>2</sup>
Terrasse ca.	17,40 m <sup>2</sup>



06.06.2023  
1:250

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 der Kollitsch Gruppe präsentieren zu dürfen, 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 Etagenwohnung Top 4:

Die 107m<sup>2</sup> Wohnung im Erdgeschoss trumpft aufgrund der Hanglage mit einem Eigengarten von ca. 31m<sup>2</sup> an der Ostseite. So macht Wohnen im Einklang mit der Natur und den vier Jahreszeiten Spaß!

### Das Layout der Wohnung ist perfekt:

Der gesamte Wohnbereich befindet sich auf einer Ebene, wodurch jeder wertvolle Quadratmeter genutzt werden kann. Die Immobilie überzeugt zudem mit zwei Freiflächen(Ost und Süd Ausrichtung), die den Wohnbereich vergrößert und ein wunderbares In- und Outdoor-Feeling möglich macht.

### Die Aufteilung im Detail:

- Vorräum
- großer Wohnraum mit räumlich etwas abgetrennter, integrierter Küche und Zugang auf beide Freiflächen sowie den Eigengarten
- drei zentral begehbar Schlafzimmer
- 2 Bäder (mit Badewanne und Doppelwaschbecken und Dusche/ WC)
- 2 WC's (ein Gäste-WC sowie ein WC im Hauptschlafzimmer)

### 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 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 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 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