

**Exklusive Terrassenwohnung in Salmannsdorf mit  
unverbaubarem Grünblick | 135 m² | Garage | Terrasse |  
Bestlage Döbling**



**Objektnummer: 4601**

**Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1190 Wien
<b>Baujahr:</b>	1966
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	125,00 m²
<b>Nutzfläche:</b>	135,00 m²
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Keller:</b>	5,00 m²
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 146,80 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 2,14
<b>Kaufpreis:</b>	749.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	234,55 €
<b>USt.:</b>	30,71 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Theophilo Bereuter, BSc.**

Wolke 7 Immobilien GmbH & Co KG



**SIE MÖCHTEN AUCH EINE IMMOBILIE VERKAUFEN?**

**KOSTENLOSE BEWERTUNG IHRER IMMOBILIE!**  
JETZT ANRUFEN & UNVERBINDLICHEN TERMIN VEREINBAREN!

Theophilo Bereuter, BSc.  
☎ +43 660 / 20 13 023  
✉ t.bereuter@w7.immo

**WOLKE 7 IMMOBILIEN**

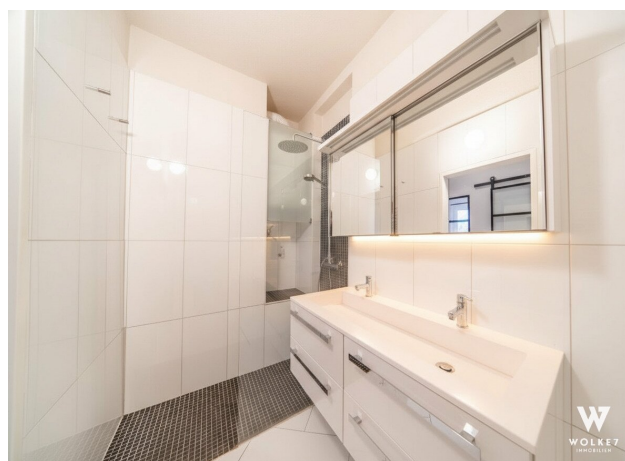
**W**  
WOLKE7  
IMMOBILIEN





















## Objektbeschreibung

**Lichtdurchflutete 3 (oder 4-Zimmer)-Terrassenwohnung in einer der exklusivsten Lagen des 19. Bezirks | inklusive Garagenplatz**

In **besten Grünruhelage von Salmansdorf** befindet sich diese außergewöhnlich großzügige **3-Zimmer-Wohnung mit Potenzial zur 4-Zimmer-Wohnung**. Sie liegt in einer **familiären Wohnanlage** mit nur zwei nahezu identischen Häusern und jeweils sechs Wohneinheiten und überzeugt durch **Süd-Ausrichtung, Ruhe und viel Licht**.

Die Wohnung befindet sich im **1. Stock (ohne Lift)** des vorderen Hauses und bietet auf **ca. 135 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche** – inklusive einer **ca. 23 m<sup>2</sup> großen, überdachten Terrasse/Loggia** – ein durchdachtes, offenes Wohnkonzept auf einer Ebene.

Herzstück ist der **großzügige, lichtdurchflutete Wohn-/Essbereich** mit großen Fensterflächen entlang der gesamten Südfront und direktem Zugang zur Terrasse. Die **hochwertige DAN-Maßküche** (Einbau Sommer 2025) mit **Keramikarbeitsplatte und Markengeräten** fügt sich elegant in den Wohnraum ein.

Ein weiteres Zimmer (ca. **18 m<sup>2</sup>**) eignet sich ideal als **Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer** und kann bei Bedarf mit **geringem Aufwand geteilt** werden. Das **große Schlafzimmer (ca. 24 m<sup>2</sup>)** verfügt über einen **begehbaren Schrankraum** sowie **direkten Terrassenzugang**.

Besondere Akzente setzen **maßgefertigte Schiebetüren und Innenfenster im Industrial-Design** aus schwarzem Metall und Glas. Ergänzt wird der Grundriss durch **viel Stauraum**, darunter eine **Speis** sowie ein zusätzlicher **Abstellraum**.

Das **weiß verflieste Badezimmer** bietet eine **Walk-in-Dusche**, zwei Waschtische und einen **Waschmaschinenanschluss**. Ein **separates WC** wurde **2024 erneuert**.

Die **südseitige, überdachte Terrasse** ist windgeschützt, mit **Strom- und Wasseranschluss** ausgestattet und bietet einen **ruhigen, unverbaubaren Grünblick**.

Ein **eigener Garagenplatz mit direktem Hauszugang** ist im Kaufpreis inkludiert. Zusätzlich stehen **weitere Stellplätze** für Bewohner zur Verfügung. Ein **großes Kellerabteil** sowie **Fahrrad- und Gemeinschaftsräume** runden das Angebot ab.

Die Lage verbindet **Natur, Ruhe und hohe Lebensqualität** mit sehr guter Infrastruktur: **Weinberge, Wienerwald, Spazier- und Wanderwege**, Schulen, Nahversorger und Heurige sind fußläufig erreichbar. Die **Buslinie 35A** bringt Sie in ca. **20 Minuten** zur **U6**



**Nussdorfer Straße und U4 Spittelau.**

## **Highlights auf einen Blick**

- **ca. 135 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche** auf einer Ebene
- **3–4 Zimmer**, flexibel teilbar
- **Südseitig**, sehr hell
- **Unverbaubarer Grünblick**
- **Überdachte Terrasse/Loggia ca. 23 m<sup>2</sup>**
- **Neue DAN-Küche (2025)** mit Keramikarbeitsplatte
- Maßgefertigte **Industrial-Design-Schiebetüren**
- Großes Schlafzimmer mit **Schrankraum & Terrassenzugang**
- Badezimmer mit **Walk-in-Dusche**, WM-Anschluss
- **Separates WC (neu 2024)**
- Viel Stauraum (**Vorratsraum + Abstellräume**)
- **Eigener Garagenplatz** inkludiert

- Ruhige **Grünruhelage** nahe Wienerwald & Weinbergen

### Interesse geweckt?

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und entdecken Sie dieses Juwel in bester Lage!

### ? Finanzierungsservice – Ihre Immobilie bestens finanziert

Damit der Kauf Ihrer neuen Immobilie auch finanziell optimal gestaltet wird, bieten wir Ihnen gerne **Unterstützung bei Finanzierungsanfragen** an. Unser Partner-Finanzierungsexperte arbeitet mit zahlreichen Banken zusammen und erhält dabei **Top-Konditionen – ohne zusätzliche Kosten** für Sie! Bei Interesse sprechen Sie einfach den zuständigen Makler an, wir kümmern uns gerne um alles Weitere.

### ? Top-Angebote erhalten, bevor sie online gehen:

Mit unserem kostenlosen Suchagenten erhalten Sie neue Immobilien **bis zu 48 Stunden früher** als alle anderen – oft noch bevor diese öffentlich inseriert werden.

[Jetzt Suchprofil anlegen](#) und keinen Vorteil mehr verpassen.

**Kaufpreis: EUR 749.000,-**

**Provision bei Kauf: 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt. (fällt nur beim Kauf der Immobilie an)**

Ein Exposé inklusive Grundriss / Pläne sende ich Ihnen gerne per Email zu, einfach hier direkt eine Anfrage mit vollständigen Kontaktdaten stellen.

---

**Ihr Ansprechpartner:**

**Theo Bereuter**

**Team Wolke 7**



? Mobil.: [+43 660 / 20 13 023](tel:+436602013023)

? E-Mail: [t.bereuter@w7.immo](mailto:t.bereuter@w7.immo)

Website: [www.w7.immo](http://www.w7.immo)

***We would be honored to show you around in order to find your dream apartment!***

We are at your disposal around the clock and are looking forward to meeting you. For more details (floor plan etc.) and exposé please request here (while providing your contact data).

---

Für weitere Unterlagen (Energieausweis, Grundriss, etc.) bitte das Exposé hier direkt mit Ihren Kontaktdaten anfordern. Alle Angaben beruhen auf Aussagen und Unterlagen der Eigentümer und sind unsererseits ohne Gewähr und jedweder Haftung. Einige der dargestellten Fotos können mittels künstlicher Intelligenz virtuell bearbeitet sein und dienen ausschließlich der Illustration möglicher Einrichtungsmöglichkeiten. Die Immobilie wird ohne die abgebildeten Einrichtungsgegenstände veräußert. Sollten auf einzelnen Bildern tatsächliche Möbelstücke oder Einrichtungsgegenstände zu sehen sein, so gilt: Ob diese im Rahmen des Verkaufs mitübernommen werden können, ist rein Vereinbarungssache und wird ausschließlich durch die im Kaufanbot festgehaltenen Regelungen bestimmt.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.500m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <3.000m  
Krankenhaus <3.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <1.000m

Universität <3.500m  
Höhere Schule <3.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <2.000m  
Einkaufszentrum <4.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <2.500m  
Bank <2.500m  
Post <1.000m  
Polizei <3.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <4.000m  
Straßenbahn <2.000m  
Bahnhof <4.000m  
Autobahnanschluss <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap