

## DUPLEX-WOHNUNG MIT POOL UND GARTEN



**Objektnummer: 29616**

**Eine Immobilie von Dr. Alexandra Gabriel  
Realitätenvermittlungsgesellschaft m.b.H.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1190 Wien
<b>Baujahr:</b>	2010
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	141,20 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>WC:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Garten:</b>	314,65 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	7,96 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 61,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>B</b> 0,98
<b>Gesamtmiete</b>	4.400,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	3.589,78 €
<b>Kaltmiete</b>	4.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	410,22 €
<b>USt.:</b>	400,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

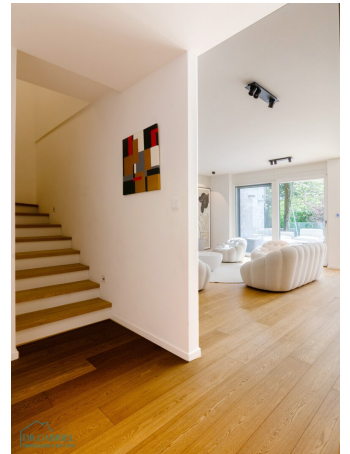
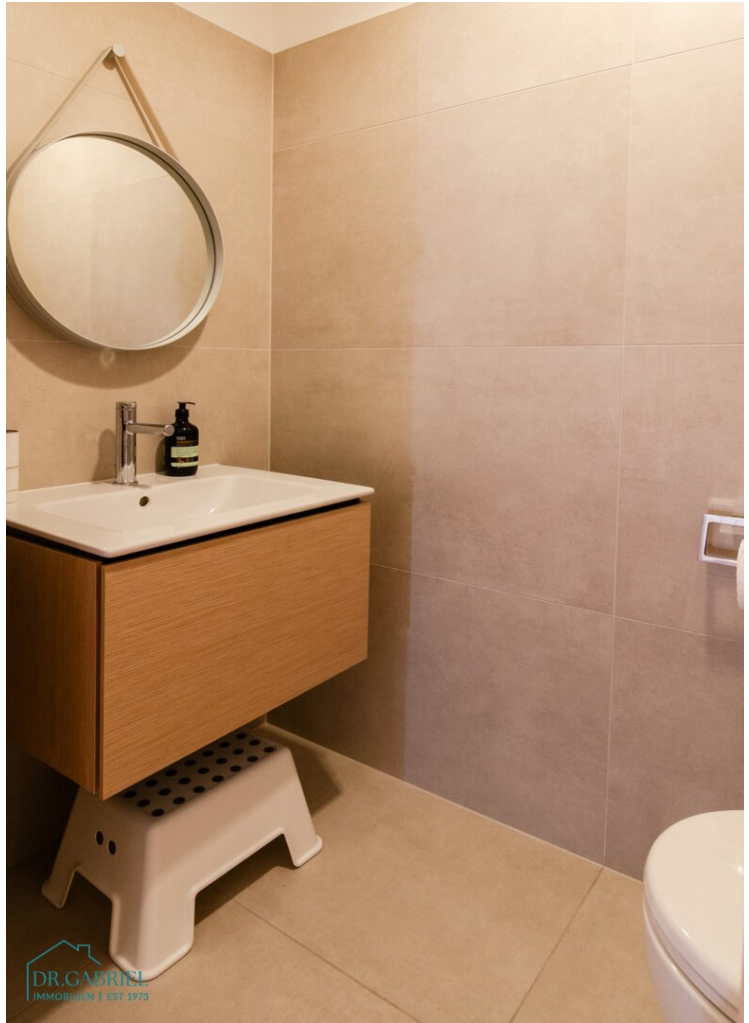
## Ihr Ansprechpartner

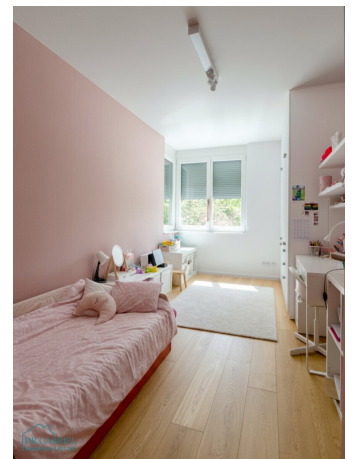


**Noemi Kristof**



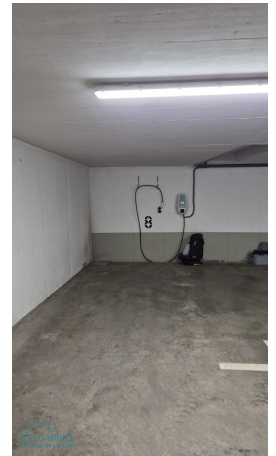




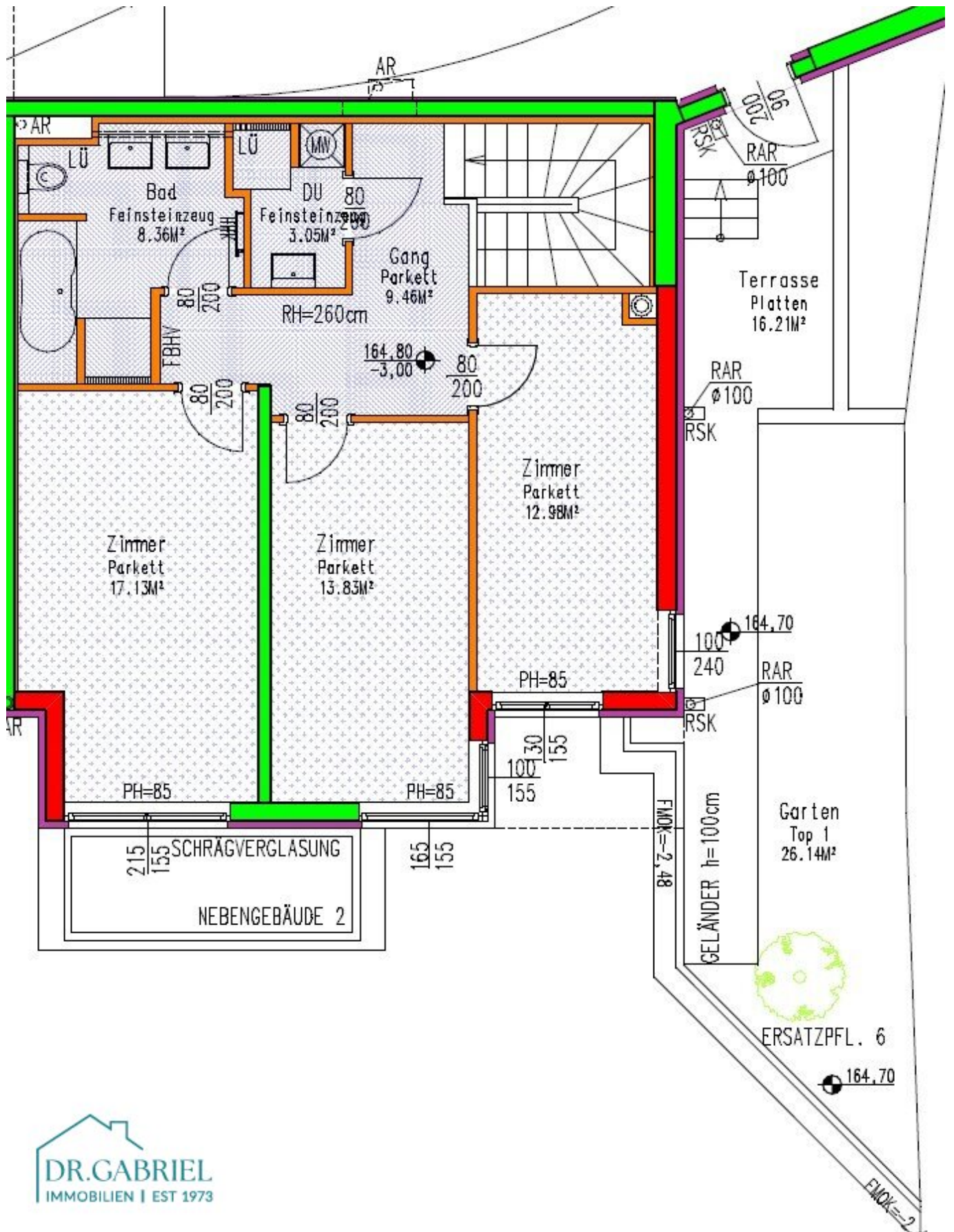












# Objektbeschreibung

## Ihr privater Rückzugsort im Grünen

Stellen Sie sich vor, Sie beginnen Ihren Tag mit einem Kaffee auf Ihrer **sonnigen Terrasse**, umgeben von **Ruhe, Weinberge und Natur** – und beenden ihn mit einem Sprung in den eigenen **Pool**. Genau dieses Lebensgefühl erwartet Sie in dieser außergewöhnlichen Gartenwohnung in Bestlage von **Salmansdorf**, nahe der **Amerikanischen Schule**.

**VERFÜGBAR AB 15.07.2026 / AVAILABLE FROM 15.07.2026**

## RAUMAUFTeilUNG:

### Erdgeschoss:

- Vorraum mit Garderobe
- Großzügiger Wohn- und Essbereich mit maßgefertigter Tischlerküche und Abstellraum
- Direkter Zugang zu Terrasse, Pool und Garten
- Wirtschaftsraum mit Anschlüssen für Waschmaschine und Trockner
- Abstellraum
- Separate Toilette

### Obergeschoss:

- Zentraler Gang
- Schlafzimmer mit Einbauschränk und Terrassenzugang
- Zwei weitere Zimmer mit Einbauschränk (ideal als Master bedroom-, Kinder-, Gäste-

oder Arbeitszimmer)

- Badezimmer mit Walk-in Dusche, Badewanne, Doppelwaschbecken und WC
- Zusätzliches Duschbad mit WC

#### **AUSSTATTUNG:**

- Fußbodenheizung für angenehmes Wohnklima
- Klimaanlage im Wohnzimmer
- Maßgefertigte Einbauschränke und hochwertige Tischlerküche
- Smart-Home-System für modernes Wohnen
- Elektrische Beschattung und Sonnenschutz
- Liftzugang direkt von der Garage

Zwei **Garagenplätze mit E-Ladestation um je € 180,00** monatlich inkl. BK und 20 % MWst. können bei Bederaf angemietet werden.

Akonto **Heizung** zZ.: **€ 136,68** inkl. 20% Ust.

Akonto **Warmwasser** zZ.: **€ 54,22** inkl. 20% Ust.

#### **INFRASTRUKTUR:**

Ruhig, grün und dennoch gut angebunden – die Wiener Innenstadt erreichen Sie bequem in ca. 45 Minuten sowohl mit dem Auto als auch öffentlich (Bus 35A). Spaziergänge durch die

umliegenden Weinberge und Wälder beginnen praktisch vor Ihrer Haustür.

Hinweis/ Disclaimer: Die Möbel sind teilweise digital und mit KI erstellt worden. **Die Wohnung wird unmöbliert vermietet.**

### **BITTE ZU BEACHTEN:**

**FÜR DIE ANMIETUNG DIESER WOHNUNG IST DIE VORLAGE EINES MONATLICHEN NETTOHAUSHALTSEINKOMMEN IN ÖSTERREICH IN HÖHE VON MINDESTENS DER**

**3-FACHEN GESAMTMIETE ERFORDERLICH!**

Dieses Objekt wird Ihnen unverbindlich und freibleibend angeboten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr.

Weitere Objekte finden Sie auf unserer Homepage: [www.gabriel.at](http://www.gabriel.at)

\*\*\*\*\*

### **Your Private Retreat in Nature**

Imagine starting your day with a coffee on your **sunny terrace**, surrounded by **peace, vineyards, and nature** – and ending it with a refreshing dip in your **own pool**. This exact lifestyle awaits you in this exceptional garden apartment in a prime location of **Salmansdorf**, near the **American International School**.

Here, stylish architecture, thoughtful layout, and high-end features come together to create a home that leaves nothing to be desired.

### **LAYOUT:**

#### **Ground Floor:**

- Entrance area with built-in wardrobe
- Spacious living- dining room with custom-made kitchen and storage room
- Direct access to terrace, pool and garden
- Utility room with connections for washing machine and dryer

- Storage room
- Separate toilet

### **Upper Floor:**

- Central hallway
- Bedroom with built-in wardrobe and access to a terrace
- Two additional rooms with built-in wardrobes (ideal as master bedroom, children's room, guest room, or office)
- Bathroom with walk-in shower, tub, double sink, and WC
- Additional shower- bathroom with WC

### **FIXTURES AND FITTINGS:**

- Underfloor heating for a pleasant indoor climate
- A/C in the living room
- Custom-built wardrobes and high-quality kitchen
- Smart home system for modern living
- Electric shades and sun protection

- Elevator access directly from the garage

Two **parking spaces** in the in-house garage can be rented additionally for **€ 180,00** each (incl. 20% VAT)/month

The monthly down-payment for **heating** amounts: **€ 136,68** incl. 20% VAT

The monthly down-payment for **warm water** amounts: **€ 54,22** incl. 20% VAT

### **INFRASTRUCTURE:**

Quiet, green, yet well connected – Vienna's city center can be reached comfortably in about 45 minutes by car or public transport (bus 35A). Walks through the surrounding vineyards and forests begin practically right at your doorstep.

**Note / Disclaimer:** The furniture shown has been partly digitally created using AI. **The apartment is rented unfurnished.**

### **PLEASE NOTE:**

**TO RENT THIS APARTMENT, PROOF OF A MONTHLY NET HOUSEHOLD INCOME IN AUSTRIA OF AT LEAST 3- TIMES THE TOTAL RENT IS REQUIRED!**

This property is offered without obligation and subject to availability. The above information is based on details and documents provided by the owner and is therefore without guarantee.

**For more properties, please visit our homepage: [www.gabriel.at](http://www.gabriel.at)**

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.500m

Apotheke <1.000m

Klinik <3.000m

Krankenhaus <3.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <1.500m

Universität <3.500m

Höhere Schule <4.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m

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