

VIWALDI – Exklusive Eigentumswohnungen am Wienerwald



Objektnummer: 102358

Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Salzwiesengasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	159,98 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	3
Balkone:	1
Terrassen:	3
Keller:	8,57 m ²
Heizwärmebedarf:	B 20,70 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,59
Kaufpreis:	1.605.700,00 €
Kaufpreis / m ² :	10.036,88 €
Provisionsangabe:	

Provisionsfrei für den Käufer

Ihr Ansprechpartner



Andrea PÖCHHACKER; MSc

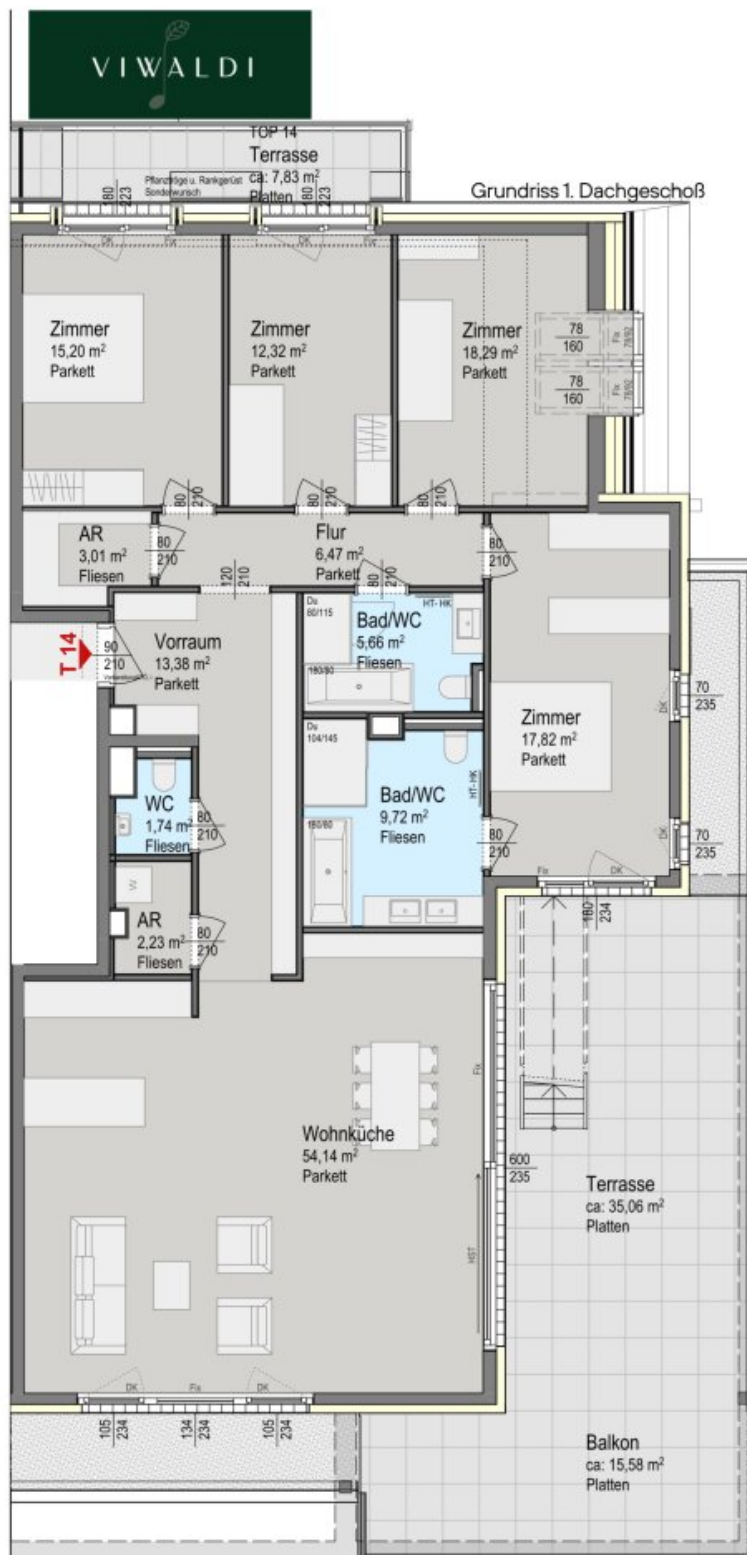
EHL Wohnen GmbH

Ra
10:

T +
H -

Ge
Ve

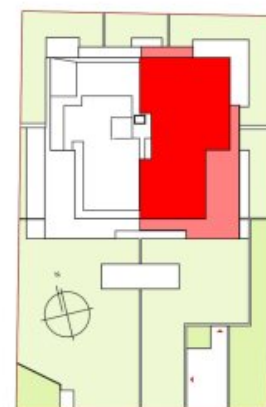
Salzwiesengasse 44
1. Dachgeschoß, Top 14



TOP 14

Wohnen ca.	159,98 m²
ca.	159,98 m²
Dachterrasse ca.	95,34 m²
Balkon ca.	15,58 m²
Terrasse ca.	42,89 m²

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. Baubewertung, Erwartung-Änderungen vorbehalten! Der Ausbau erfolgt laut Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Wohnnutzflächen-toleranz $\pm 3\%$. "Böschungskanten, -längen und -winkel können durch Gegebenheiten im Zuge der Bauführung noch abweichen"

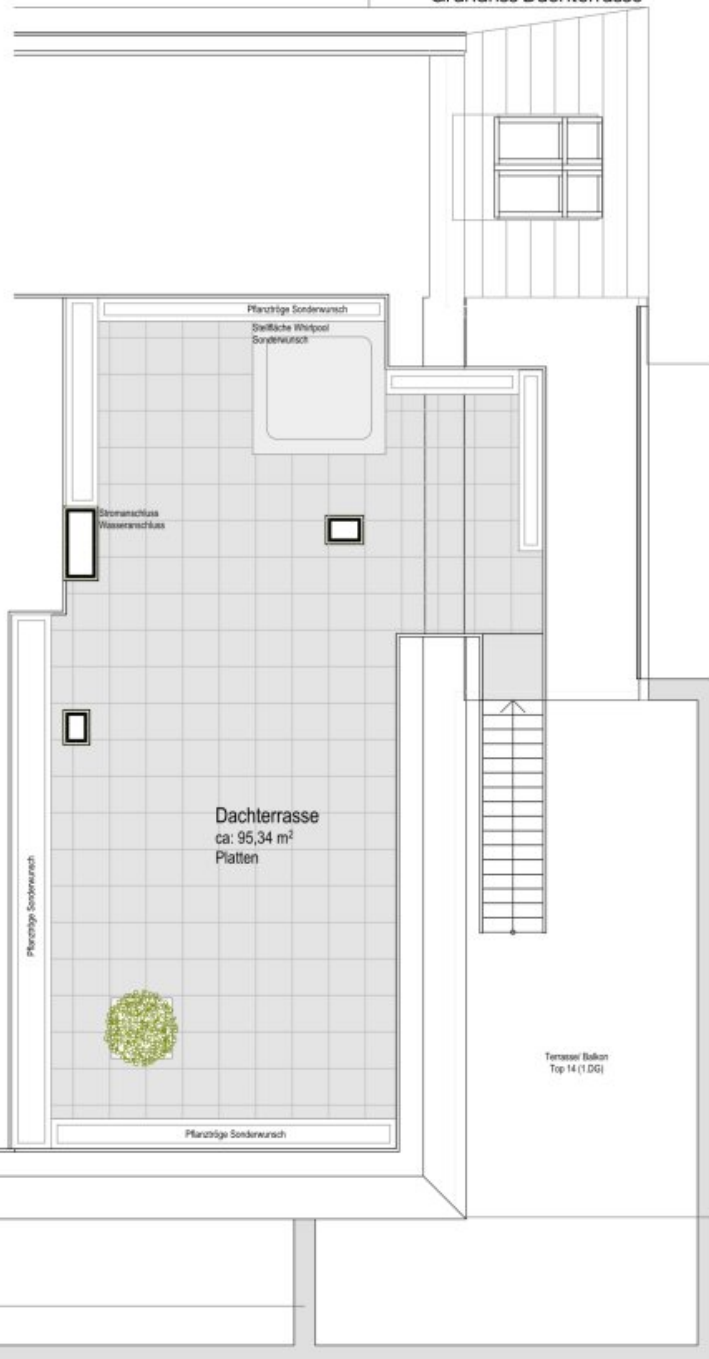


VIWALDI

Salzwiesengasse 44
Dachterrasse, Top 14

Terrasse
Top 14 (1.DG)

Grundriss Dachterrasse

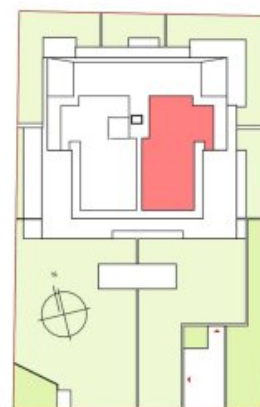


TOP 14

Wohnen ca.	159,98 m ²
ca.	159,98 m²
Dachterrasse ca.	95,34 m ²
Balkon ca.	15,58 m ²
Terrasse ca.	42,89 m ²

06.06.2023

1:100



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. Baubewertung, Erwartung-Änderungen vorbehalten! Der Ausbau erfolgt laut Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Wohnnutzflächentoleranz $\pm 3\%$. "Böschungskanten, -längen und -winkel können durch d. Gegebenheiten im Zuge der Bauführung noch abweichen"



Mitglied des
immobilienring.at

Objektbeschreibung

Viwaldi – Anlegerwohnungen in Penzing mit hohem Vermietungspotenzial

In der Salzwiesengasse im 14. Wiener Gemeindebezirk entstehen 14 hochwertige Eigentumswohnungen, die sich ideal für Vorsorgeinvestments eignen. Die Einheiten mit 1 bis 5 Zimmern (Wohnflächen zwischen ca. 31 m² und 160 m²) bieten eine attraktive Mischung aus Lagequalität, Ausstattung und Funktionalität – jeweils mit eigenem Tiefgaragenstellplatz.

Nachhaltig investieren – stark vermieten

Das Wohnprojekt Viwaldi überzeugt mit einem zukunftsorientierten Konzept, das sowohl Anleger:innen als auch Mieter:innen anspricht. Durchdachte Grundrisse, moderne Technik und elegante Materialien schaffen ein hochwertiges Wohngefühl, das auf dem Mietmarkt stark nachgefragt wird. Die Vielfalt an Wohnungsgrößen ermöglicht eine flexible Zielgruppenansprache – von Singles bis zu Familien.

Starke Lage im 14. Bezirk – ruhig, grün & gut angebunden

Viwaldi liegt am Rand des Wienerwalds – naturnah und ruhig, aber gleichzeitig hervorragend erschlossen:

- Öffentlicher Verkehr:
 - Bus 49A (Station „Wolfersberg/Schöffelplatz“) – 3 Min. zu Fuß, Anschluss an S-Bahn & U4 Hütteldorf (ca. 15 Min. Fahrzeit)
 - Bus 50B (Station „Cottagestraße“) – 5 Min. zu Fuß, Richtung S-Bahn Hadersdorf und Auhofcenter
- Umgebung & Infrastruktur: Schulen, Einkaufsmöglichkeiten, Nahversorger – alles in direkter Umgebung
- Naherholung & Freizeit: Lainzer Tiergarten, Schloss Laudon, Wienfluss-Radweg,

Allianz Stadion – ideale Lage für sport- und naturaffine Mieter:innen

Moderne Ausstattung – zukunftssicher & komfortabel

Die Wohnungen bieten zeitgemäßen Komfort kombiniert mit einem nachhaltigen Energiekonzept:

- Fußbodenheizung & Deckenkühlung (Bauteilaktivierung)
- Sole/Wasser-Wärmepumpe (Erdwärme)
- Photovoltaikanlage am Dach
- Außenliegende, elektrisch steuerbare Raffstores
- Hochwertiger Eichenparkett
- E-Ladestationen für Pkw & Fahrräder
- Videogegensprechanlage

Projektdetails im Überblick

- 14 Eigentumswohnungen mit 1 bis 5 Zimmern, 31–160 m²
- Jede Einheit mit eigenem Tiefgaragenplatz
- Energieeffizientes Gesamtkonzept
- Provisionsfrei für Käufer:innen

- Baubeginn: September 2025

Kaufpreise der Vorsorgewohnungen

von EUR 199.000,- bis EUR 903.000,- netto zzgl. 20% USt.

Zu erwartender Mietertrag

von ca. EUR 15,50 bis EUR 17,50 netto/m²

3% Kundenprovision

Fertigstellung: Frühjahr 2027

Bei diesem Angebot handelt es sich um eine Vorsorgewohnung, die zu Vermietungszwecken erworben wird. Der angegebene Kaufpreis versteht sich daher zzgl. 20% USt. Diese Daten sind vorbehaltlich möglicher Änderungen.

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 <2.750m
Apotheke <1.000m
Klinik <4.500m
Krankenhaus <3.750m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <1.250m
Höhere Schule <7.000m



Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <750m

Einkaufszentrum <1.250m

Sonstige

Geldautomat <1.250m

Bank <1.250m

Post <1.250m

Polizei <1.250m

Verkehr

Bus <250m

Straßenbahn <3.000m

U-Bahn <3.500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <1.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.