

VIWALDI. Wohnen wo der Wienerwald Musik macht.



Portal_2

Objektnummer: 2150/58312

Eine Immobilie von Kollitsch Immobilien NW GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Salzwiesengasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Wohnfläche:	137,54 m²
Zimmer:	4
Garten:	183,09 m²
Keller:	6,24 m²
Heizwärmebedarf:	B 20,70 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,59
Kaufpreis:	1.200.000,00 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner



KOLLITSCH Immobilien NW GmbH Ingo Zuzan

Kollitsch Immobilien NW GmbH
Gußhausstraße 2 / 2
1040 Wien

T +43 664 78 000 505

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



**KOLLITSCH[®]
GRUPPE**

QUALITÄT, DIE GEBORGENHEIT SCHAFFT.

- **Premium-Wohnprojekt** ganz nah am Wienerwald.
- **Hochmoderner Neubau** mit großen Freiflächen.
- **Große Glasfronten** mit Weitblick inklusive.
- **Heizung / Kühlung** mittels Tiefenbohrung & Erdwärme inklusive Bauteilaktivierung unterstützt von Photovoltaik.
- **Hochwertige Ausstattung** von namhaften Firmen.
- **Hauseigene Tiefgaragen-Zufahrt** über ruhige Seitengasse.
- **Provisionsfrei** – direkt vom Bauträger.

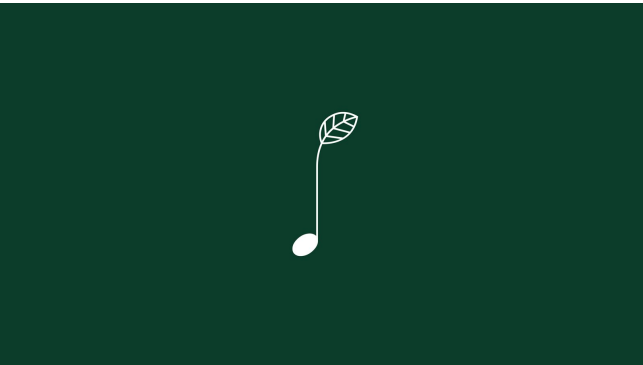
Inspiziert von morgen.

kollitsch.eu



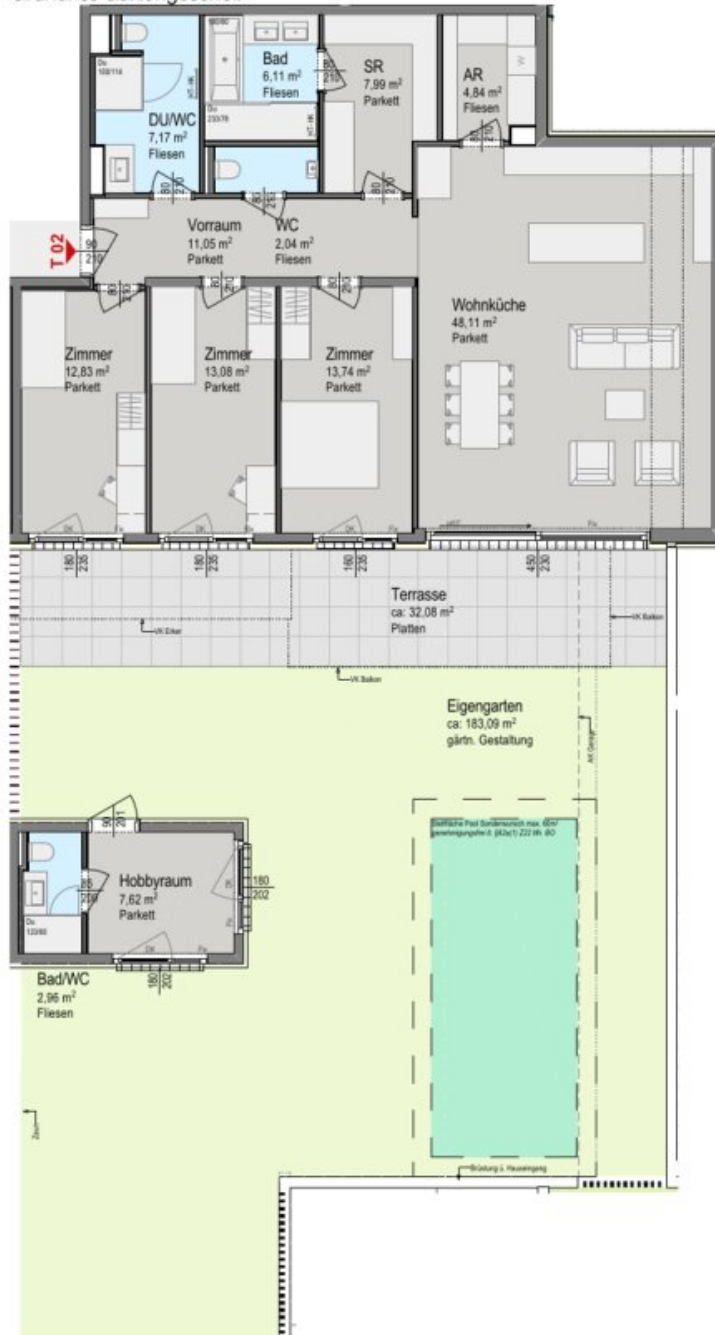






VIWALDI

Grundriss Gartengeschoß



Salzwiesengasse 44

Gartengeschoß, Top 02



Übersicht Eigengarten

TOP 02

Wohnen ca.	126,96 m ²
Atelier ca.	10,58 m ²
ca.	137,54 m²
Eigengarten ca.	183,09 m ²
Terrasse ca.	32,08 m ²

Stützmauern und Böschungen nach Erfordernis
Baumpflanzungen entsprechend behördlicher
Vorgaben



bolldorf²architekten

06.06.2023

1:125

0 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 Wohnnutzflächen toleranz ±3%. Böschungskanten, -längen und -winkel können durch die örtlichen Gegebenheiten im Zuge der Bauführung noch abweichen

Objektbeschreibung

Viwaldi.

Wohnen, wo der Wienerwald Musik macht.

Ein lauschiges Plätzchen.

Das Leben spüren. Direkt am Wienerwald. Leicht erhöht im 14. Bezirk. Wo Amseln singen und Buntspechte den Takt klopfen. Begleitet von leisem Blätterrauschen. Wohnen im Einklang mit der Natur. Nachhaltig und echt. Das ist Viwaldi.

Stadtliebe trifft Naturliebe.

Die Salzwiesengasse liegt im 14. Bezirk. Etwas erhöht am westlichen Stadtrand von Wien. In Hadersdorf-Weidlingau, auch Hawei genannt. Der Ausblick über die Dächer Penzings kann sich sehen lassen. Und den Stephansplatz erreichen Sie mit den Öffis in ca. 40 Minuten.

Ganz nah am Wienerwald.

Pures Leben zu allen vier Jahreszeiten: Nur wenige Schritte vor der Haustür beginnt der Biosphärenpark Wienerwald. Ein wunderbarer Naturraum. Zum Aufatmen und Genießen. Zum Spazieren und Laufen. Zum Dreiradfahren und Stöckchenwerfen.

Mountainbiken und wandern.

Hier können Sie Ihrer Bewegungsfreude freien Lauf lassen. Auf dem Mountainbike flowige Singletrails entdecken. Den Rucksack schultern und zu Fuß den Stadtwanderwegen durch den Wienerwald folgen. Zwischendurch innehalten und dem Konzert von Bruder Baum und Mutter Natur lauschen.

Gebaut für Generationen.

Nachhaltigkeit durchdringt das ganze Haus. Von der E-Ladestation für Autos und Bikes über die Erdwärme zum Heizen bis zur Photovoltaikanlage auf dem Dach. Hochwertige und langlebige Materialien vereinen sich zu einem ökologischen Zuhause voller Wohnkomfort.

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