



# Suchen. Finden. Freuen.

Ihr EHL Angebot | Wohnimmobilien  
Salzwiesengasse 44, A-1140 Wien

An alliance member of  
 **BNP PARIBAS**  
**REAL ESTATE**

Wir leben  
Immobilien.



# Salzwiesengasse 44, A-1140 Wien

## VIWALDI – Vorsorgewohnungen am Wienerwald

### **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 m<sup>2</sup> und 160 m<sup>2</sup>) 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 m<sup>2</sup>
- 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/m<sup>2</sup>

## 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.

## Nebenkosten:

3,5% Grunderwerbsteuer

1,1% Grundbucheintragungsgebühr

Kosten der Vertragserrichtung und der grundbücherlichen Durchführung

Es gelten unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen, die unter [www.ehl.at/agb](http://www.ehl.at/agb) abrufbar sind.

Sämtliche Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen die vom Eigentümer bzw. Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden und sind ohne Gewähr.

## Energieausweis:

Gültig bis: 07.09.2031

HWB: **B** 20,7 kWh/m<sup>2</sup>a

fGEE: **A+** 0,59

## Fotos

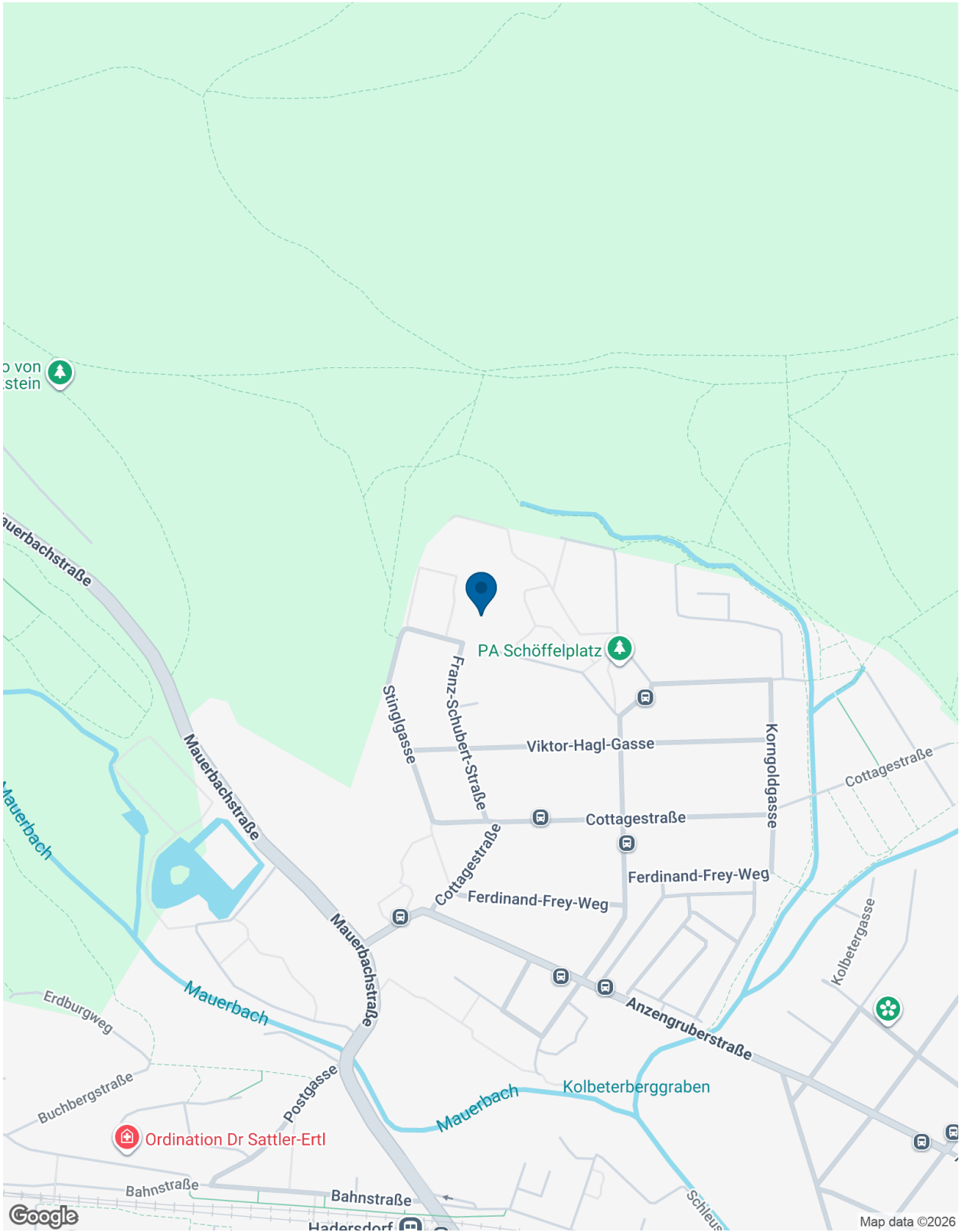








# Lageplan



**Unser Blick ist immer nach vorne gerichtet:**

Die EHL-Immobiliengruppe lebt ihre Unternehmenswerte.  
Täglich. Kompetent. Engagiert. Leidenschaftlich.  
In allen Dienstleistungsbereichen.

Vermittlung

Bewertung

Investment

Asset Management

Market Research

Wohnimmobilien

Vorsorgewohnungen

Büroimmobilien

Einzelhandelsobjekte

Logistikimmobilien

Anlageobjekte

Zinshäuser

Betriebsliegenschaften

Grundstücke

Hotels

**EHL Wohnen GmbH**

Rathausstraße 1 | A-1010 Wien | T +43 1 512 76 90 | [wohnung@ehl.at](mailto:wohnung@ehl.at) | [wohnung.at](http://wohnung.at)

