

Inserat ID: 204688

erstellt am : 04.03.2026

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 959000€

Straße: Salmannsdorfer Straße

1190 Wien

Wien Österreich

Kontaktinformationen:

Martin ZAHEL

Tel:

zahel@viason.at

Wohnfläche: 150.31m²

viason immobilien | Salmannsdorfer Straße 43A - 1190 Wien | 4 Zimmer | Garten | Terrasse | 2 Garagenplätze



EIGENTUMSWOHNUNG: SALMANNSDORFER STRASSE 43A | 1190 WIEN

Diese Wohnung ist noch bis 31. Juli 2028 VERMIETET. Bitte fragen Sie bei Interesse auch unser Wohnungs VIDEO an, welches die komplette Wohnung zeigt: vom Eingang bis zum Garten. Gerne können Sie Ihre neue Wohnung auch persönlich besichtigen. Wir stimmen Besichtigungen genau mit dem aktuellen Mieter gerne ab.

EXKLUSIVE GARTENWOHNUNG IN NEUSTIFT AM WALDE ? WOHNEN MIT GRÜNBLICK
FUSSLÄUFIG (ca. 3 Gehminuten) DER AMERICAN INTERNATIONAL SCHOOL

Wir bitten Sie höflich, uns vor einem Anruf eine schriftliche Anfrage von dem Immobilienportal zu

senden, auf welchem Sie die Immobilie gefunden haben bzw. über das Anfrageformular auf unserer Website bei der Wohnung. Wir müssen Ihnen auf Grund einer EU-Richtlinie vor Beantwortung Ihrer Fragen und vor einer Besichtigung vor Ort eine Widerrufsbelehrung zusenden (Checkboxes sind anzuklicken)! Erst danach können wir gerne zur Wohnung telefonieren oder vor Ort besichtigen. Bitte beachten Sie: falls Sie ganz oder teilweise eine Finanzierung über eine Bank in Anspruch nehmen, können nur Kaufanbote zusammen mit der schriftlichen, verbindlichen Finanzierungszusage der Bank an die Verkäuferseite weitergeleitet werden. Ein Kaufanbot "vorbehaltliche Finanzierungszusage der Bank" kann nicht an die Verkäuferseite weitergeleitet werden. Wir empfehlen Ihnen daher an dieser Stelle, rechtzeitig die Gespräche mit der finanzierenden Bank aufzunehmen. Sollten Sie eine Finanzierung benötigen steht Ihnen Herr Mag. René Schipits, MSc. sehr gerne zur Verfügung unter:

www.schipits.at, rene.schipits@schipits.at, +436604702020

Sie überlegen Ihre Immobilie zu VERKAUFEN? Gerne stehen wir Ihnen für einen professionellen Immobilienverkauf zur Verfügung. Unsere Leistungen finden Sie unter:

<https://www.viason.at/leistungen-fuer-verkaeuer>

[viason immobilien](https://www.viason.at/leistungen-fuer-verkaeuer): Sie arbeiten mit der Nr. 1 laut Makler-Empfehlung.at:

<https://www.makler-empfehlung.at/search/geo/132/Wien>

Elegantes Gartenidyll in Neustift am Walde ? Modernes Wohnen nahe der American International School

Diese exklusive Erdgeschosswohnung (Baujahr ca. 2004) vereint großzügiges Raumgefühl mit der Ruhe einer der begehrtesten Grünanlagen Wiens. Mit einer perfekten Nord-Süd-Ausrichtung und einer Raumhöhe von ca. 2,70 m bietet dieses Objekt Wohnkomfort auf höchstem Niveau.

Das Objekt im Überblick

Wohnfläche: ca. 150,31 m²

Freiflächen: ca. 61,58 m² Terrasse & ca. 92,77 m² Eigengarten

Zimmer: 4 (inkl. 3 Schlafzimmer)

Stellplätze: 2 Garagenplätze: Nr. 3 + Nr. 4

Status: Wohnung inkl. Garagenplatz Nr. 3 vermietet bis 31.07.2028 (Netto-Hauptmietzins

Wohnung + Garagenplatz Nr. 3: netto EUR 1.867,89 pro Monat. Der Garagenplatz Nr. 4 steht derzeit leer (nicht vermietet) und bietet somit noch die Möglichkeit die Mieteinnahmen zu erhöhen.

Raumaufteilung & Highlights

Vom einladenden Vorzimmer gelangen Sie in das Herzstück der Wohnung: die beeindruckende, ca. 57 m² große, sonnendurchflutete Wohnküche. Die Küche ist geschickt durch eine Trennwand teilsepariert, was für eine klare Struktur sorgt, ohne die Offenheit zu verlieren.

Von hier aus betreten Sie die sonnige Südterrasse und den angrenzenden Garten ? eine grüne Oase mit herrlichem Ausblick, die zum Entspannen einlädt.

Die Ausstattung im Detail:

Edle Materialien: Hochwertiger Eichen-Fischgrätparkett und moderne Fliesen

Komfort: Fußbodenheizung (Gas-Zentralheizung), Alarmanlage und barrierefreier Liftzugang direkt aus der Tiefgarage

Wellness & Privatsphäre: 2 Badezimmer (Badewanne & Duschen), 3 WCs, sowie ein separater Schrankraum und ein Abstellraum für optimale Ordnung

Extra: Ein großzügiger Einlagerungsraum sowie ein gemeinschaftlicher Fahrradraum sind vorhanden

Lage & Infrastruktur

Die Wohnung besticht durch ihre erstklassige Lage in Neustift am Walde im 19. Bezirk. Hier genießen Sie die perfekte Symbiose aus Natur und urbaner Anbindung:

Bildung: Nur ca. 3 Gehminuten zur American International School (AIS) ? ideal für Familien und

Expats

Natur & Freizeit: Den Waldrand und zahlreiche Stadtwanderwege erreichen Sie in ca. 6 Minuten zu Fuß. Das Naherholungsgebiet Salmannsdorfer Höhe liegt praktisch vor der Haustüre

Kulinarik & Einkauf: Die berühmten Heurigen von Neustift sind nur 3 Autominuten entfernt.

Supermärkte (Billa, SPAR-Gourmet) erreichen Sie bequem in ca. 4-5 Minuten mit dem Auto

Anbindung: Die Buslinie 35A (ca. 6 Gehminuten entfernt) bringt Sie direkt zur U6 Nußdorfer Straße oder zur S-Bahn Krottenbachstraße

Fazit: Eine wertbeständige Immobilie für Anleger oder Eigennutzer, die das Besondere suchen ? großzügige Flächen, privater Garten und eine Top-Adresse im 19. Bezirk.

INFOS ZUR WOHNUNG

LAGE: Salmannsdorfer Straße 43a | 1190 Wien

KAUFPREIS WOHNUNG: EUR 959.900,-

KAUFPREIS 2 GARAGENPLÄTZE : à EUR 35.000,- = EUR 70.000,- (diese müssen zusätzlich zur Wohnung käuflich erworben werden)

BESTANDFREI: Nein ? derzeit bis 31.07.2028 vermietet

BEZIEHBAR: Nach Auszug des Mieters (spätestens 31.07.2028)

MIETE WOHNUNG inkl. Garagenplatz Nr. 3: ca. EUR 1.867,89 Netto pro Monat. Der Garagenplatz Nr. 4 steht derzeit leer und könnte vom neuen Eigentümer vermietet werden

WOHNFLÄCHE: ca. 150,31 m²

TERRASSENFLÄCHEN: ca. 61,58 m²

GARTENFLÄCHE: ca. 92,77 m²

GESCHOSS: Erdgeschoß

NEUBAU: Ja - Baujahr ca. 2004

ZIMMER: 4 - davon sind 3 Zimmer baurechtlich (Konsensplan) und im Nutzwertgutachten als Abstellraum gewidmet

LIFT: Ja ? führt von der Tiefgarage ins EG

BARRIEREFREI: Das Erdgeschoß ist barrierefrei erreichbar

ZUSTAND DER WOHNUNG: Gebrauchte Wohnung ? derzeit vermietet

MÖBLIERUNG: Die Möbel, welche Sie auf den Fotos und dem VIDEO sehen gehören dem Mieter und werden nicht mitverkauft. Ebenso sind die Waschmaschine und der Wäschetrockner Eigentum des Mieters. Sämtliche Fahrnisse werden vor der Übergabe der Wohnung an den neuen Eigentümer mieterseits entfernt. Das Kellerabteil wird leer ? geräumt von allen Fahrnissen an den neuen Eigentümer nach Auszug des Mieters übergeben.

KÜCHE: Die gebrauchte Küche verfügt über gebrauchte Kücheneinbaugeräte, wie eine Abwasch, einen großen Geschirrspüler, einen E-Herd, einen Dunstabzug, einen Backofen, einen Kühl- und Gefrierschrank

2 BADEZIMMER: Badezimmer 1: Dusche, 2 Waschbecken, WC, Waschmaschine samt Trockner;

Badezimmer 2: Badewanne, WC, Bidet, 2 Waschbecken, Dusche

SEPARATES WC: Ja ? mit Handwaschbecken

SCHRANKRAUM: Ja

ABSTELLRAUM: Ja = Raum vor dem separaten WC

VORRAUM: Ja

GANG: Ja

WASCHMASCHINENANSCHLUSS: Ja ? in 1 Badezimmern gibt es einen Anschluss (dort befinden sich derzeit eine Waschmaschine und ein Trockner gestapelt ? siehe Foto. Beide Gerät sind nicht inkludiert.

BÖDEN: Fischgrätparkett Eiche, Fliesen

KLIMAANLAGE: Nein

KÜHLUNG: Vorbereitung zur Kühlung im Fußbodensystem durch 2 Vertikalstränge im Schacht (Kompressoren können später am Dach situiert werden): diese Information ist unverbindlich ? keine Gewähr und wurde der damaligen Bau- und Ausstattungsbeschreibung entnommen

SONNENSCHUTZ: teilweise Außenjalousien

KABELANSCHLUSS: Ja ? im Haus

GARAGENRAMPE: beheizbar - diese Information ist unverbindlich ? keine Gewähr und wurde der damaligen Bau- und Ausstattungsbeschreibung entnommen

HEIZUNG: Gas-Zentralheizung: Fußbodenheizung

KAMIN: Notkamin vorhanden (für offene Kamine) ? Prüfung durch den Rauchfangkehrer notwendig (Kaminvorbefund) - diese Information ist unverbindlich ? keine Gewähr und wurde der damaligen Bau- und Ausstattungsbeschreibung entnommen

FENSTER: 2-fach-Verglasung

RAUMHÖHE: Ca. 2,70 m

VIDEO GEGENSPRECHANLAGE: Ja

ALARMANLAGE: Ja

WASSERANSCHLUSS AUF DER TERRASSE: Ja

EINLAGERUNGSRAUM: Ja ? ca. 4,59 m² laut Nutzwertgutachten (NWG)

FAHRRADRAUM: Ja

HWB: 57 kWh/m²a - fGEE: 0,94

KLASSE: C ? B

NAHERHOLUNGSGEBIETE: Die Lage der Wohnung, in Neustift am Walde, ist sehr gut, die Wohnung liegt nur ca. 3 Gehminuten von der American International School Vienna und ca. 6 Gehminuten zum Waldrandweg und zu diversen Stadtwanderwegen entfernt. Die Naherholungsgebiete Salmannsdorfer Höhe, Schwarzbergpark, Pötzleinsdorf sind schnell erreicht.

EINKAUFSMÖGLICHKEITEN: Mit dem Auto sind ein Billa-Markt (Rathstraße) ca. 4 Autominuten, ein SPAR-Express-Markt (Krottenbachstr.) ca. 5 Autominuten, ein SPAR-Gourmet-Markt (Neuwaldegger Str. 1) ca. 5 Autominuten entfernt. Weiters liegen zahlreiche Heurige in der Rathstraße in ca. 3 Autominuten entfernt.

VERKEHRSANBINDUNG: Bus 35A Salmannsdorf ca. 6 Gehminuten, mit dem Bus sind es ca. 19 Fahrminuten zur U6 Nußdorfer Str. oder ca. 12 Fahrminuten zur S-Bahn Krottenbachstraße. Die Busse 43B und 43A liegen ca. 5 Gehminuten entfernt.

KAUFPREIS & NEBENKOSTEN

KAUFPREIS WOHNUNG: EUR 959.900,-

KAUFPREIS 2 GARAGENSTELLPLÄTZE: à EUR 35.000,- = EUR 70.000,-

KAUFNEBENKOSTEN: Grunderwerbssteuer von 3,5 % + Eintragungsgebühr Grundbuch von 1,1 % vom Kaufpreis

KOSTEN KAUFVERTRAGERRICHTUNG & TREUHANDABWICKLUNG: Diese trägt der Käufer 1,2 % vom Kaufpreis zzgl. 20 % USt. (exklusive Notarkosten, inkl. ev. Pfandrechtskosten und inkl. Treuhandabwicklung) zzgl. einer Barauslagenpauschale i.d.H.v. ? 250,- zzgl. 20 % USt.

Kaufvertragserrichterin & Treuhänderin: Rechtsanwältin Frau Mag. Bettina List, Mariahilfer Str. 62/35, 1070 Wien

MAKLERPROVISION: 3 % vom Kaufpreis zzgl. 20 % USt

MONATLICHE KOSTEN WOHNUNG STAND 01.01.2026

BETRIEBSKOSTEN: netto ca. EUR 366,74 pro Monat zzgl. 10% USt.

BETRIEBSKOSTEN LIFT: netto ca. EUR 88,48 pro Monat zzgl. 10 % USt.

INKASSOGEBÜHR: netto ca. EUR 0,73 pro Monat zzgl. 20 % USt.

REPARATURRÜCKLAGE: ca. EUR 203,59 pro Monat (brutto für netto = keine USt.)

REPARATURRÜCKLAGE LIFT: ca. EUR 22,12 pro Monat (brutto für netto = keine USt.)

UMSATZSTEUER 10%: ca. EUR 45,52 pro Monat

UMSATZSTEUER 20%: ca. EUR 0,15 pro Monat

GESAMT: brutto ca. EUR 727,33 pro Monat

MONATLICHE KOSTEN GARAGENPLATZ NR. 3 - STAND 01.01.2026

BETRIEBSKOSTEN: netto ca. EUR 9,65 pro Monat zzgl. 20% USt.

BETRIEBSKOSTEN LIFT: netto ca. EUR 2,32 pro Monat zzgl. 20 % USt.

GARAGENBETRIEBSKOSTEN: netto ca. EUR 14,16 pro Monat zzgl. 20 % USt.

REPARATURRÜCKLAGE: ca. EUR 5,36 pro Monat (brutto für netto = keine USt.)

REPARATURRÜCKLAGE LIFT: ca. EUR 0,58 pro Monat (brutto für netto = keine USt.)

UMSATZSTEUER 20%: ca. EUR 5,22 pro Monat

GESAMT Nr. 3: brutto ca. EUR 37,29 pro Monat

MONATLICHE KOSTEN GARAGENPLATZ NR. 4 - STAND 01.01.2026

BETRIEBSKOSTEN: netto ca. EUR 9,65 pro Monat zzgl. 20% USt.

BETRIEBSKOSTEN LIFT: netto ca. EUR 2,32 pro Monat zzgl. 20 % USt.

GARAGENBETRIEBSKOSTEN: netto ca. EUR 14,16 pro Monat zzgl. 20 % USt.

REPARATURRÜCKLAGE: ca. EUR 5,36 pro Monat (brutto für netto = keine USt.)

REPARATURRÜCKLAGE LIFT: ca. EUR 0,58 pro Monat (brutto für netto = keine USt.)

UMSATZSTEUER 20%: ca. EUR 5,22 pro Monat

GESAMT Nr. 3: brutto ca. EUR 37,29 pro Monat

GESAMT FÜR 2 GARAGENSTELLPLÄTZE: brutto ca. EUR 74,58 pro Monat

MONATLICHE HEIZKOSTEN & WARMWASSERKOSTEN WOHNUNG - STAND 01.01.2026

HEIZKOSTEN: netto ca. EUR 92,11 pro Monat zzgl. 20% USt.

WARMWASSERKOSTEN: ca. EUR 47,58 pro Monat zzgl. 10% USt.

UMSATZSTEUER 10% & 20%: ca. EUR 23,18 pro Monat

GESAMT: brutto ca. EUR 162,87 pro Monat

ZZGL. STROMKOSTEN WOHNUNG: je nach Verbrauch

RÜCKLAGENSTAND PER 01.01.2026: ca. EUR 36.708,08

Es besteht ein wirtschaftliches Naheverhältnis.

Der Makler wird als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / EntfernungenGesundheitArzt

Eckdaten

Wohnfläche: 150.31m²

Zimmer: 4

Bäder: 2

Nutzungsart: Privatimmobilie

Heizungsart: Zentral

Befeuerung: Gas,

hwbwert: 57m²

hwbklasse: Cm²

fgeewert: 0.94m²

fgeeklasse: Bm²

Preisinformationen

Kaufpreis: 959000€

Kontaktinformationen

Vorname: Martin

Nachname: ZAHEL

E-Mail: zahel@viason.at