



# Suchen. Finden. Freuen.

Ihr EHL Angebot | Wohnimmobilien

Maulbertschgasse 7, A-1190 Wien

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

Wir leben  
Immobilien.



# Maulbertschgasse 7, A-1190 Wien

## Exklusive Wohnkultur in Salmansdorf: Luxus trifft auf Naturidylle

### Eckdaten

Nutzungsart:	Wohnen	Beziehbar:	sofort
Barrierefrei:	nein	Bauart:	Neubau
Lift:	nein	Baujahr:	1991
Keller:	nein	Zustand:	gepflegt

### Ausstattung

### Energieausweis

Gültig bis: 04.04.2033  
Gesamtenergieeffizienz-Faktor:  1,53

## Kaufpreis:

auf Anfrage

Exklusive Wohnkultur in Salmansdorf: Luxus trifft auf Naturidylle

In einer der begehrtesten Gegenden von 'Salmansdorf' erhebt sich ein zeitgemäßer Neubau, der das Herz höherschlagen lässt. Hier präsentieren sich exklusive Wohneinheiten, die von 1 bis 4 Zimmern reichen und eine Fläche von ca. 42 bis 125 m<sup>2</sup> bieten. Diese Residenzen verkörpern einen Lebensstil der Extraklasse, geprägt von Luxus und Bequemlichkeit.

Durchdachte Grundrisse und eine gehobene Ausstattung setzen neue Maßstäbe in Sachen Wohnkomfort. Großzügige Balkone, Terrassen und private Gärten laden dazu ein, das Leben in vollen Zügen zu genießen und den Blick über die malerische Umgebung schweifen zu lassen.

Die Architektur der Wohnungen harmoniert perfekt mit der natürlichen Schönheit der Umgebung. Bodentiefe Fenster und fließende Übergänge zwischen Innen- und Außenbereich schaffen eine Atmosphäre der Harmonie und lassen das Wohnen zu einem einzigartigen Erlebnis werden.

Die hauseigene Tiefgarage sorgt für Komfort und Bequemlichkeit im Alltag.

### AUF EINEN BLICK

- mehrere exklusive Eigentumswohnungen
- bis 4-Zimmerwohnungen von ca. 42 bis 125 m<sup>2</sup>
- Attraktive Balkone, Terrassen und Eigengärten
- Hochwertige Ausstattung
- Gehobenes Lebensgefühl im Cottageviertel

- Hauseigene Tiefgarage

## LAGE

Die Lage könnte nicht besser sein. Inmitten der pulsierenden Metropole Wien, zwischen den charmanten Dörfern Salmansdorf und Neustift am Walde, eröffnen sich alle Möglichkeiten, die der 19. Bezirk zu bieten hat. Eine Vielzahl von Geschäften, Restaurants und Cafés befinden sich in unmittelbarer Nähe, ebenso wie Schulen und Kindergärten. Parks wie der Pötzleinsdorfer Schlosspark und der Türkenschanzpark laden zu erholsamen Spaziergängen ein und sind in wenigen Minuten erreichbar.

Für sportbegeisterte Bewohner bietet die Umgebung eine Fülle von Möglichkeiten, aktiv zu bleiben. Die nahegelegene Sportanlage Marswiese bietet Indoor- und Outdoor-Sportmöglichkeiten, während der Cottage Tennisclub mit seinen erstklassigen Einrichtungen begeistert. Die traditionellen Heurigenlokale in den umliegenden Winzerorten laden dazu ein, die regionale Küche und Weine zu genießen und das Leben in vollen Zügen zu feiern.

- Buslinie 35A & 40A
- Straßenbahnlinie 41

Fertigstellung: bereits erfolgt  
3% Kundenprovision  
Vorbehaltlich 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% Grundbuchseintragungsgebühr

Kosten der Vertragserrichtung und der grundbücherlichen Durchführung

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt. Vermittlungsprovision

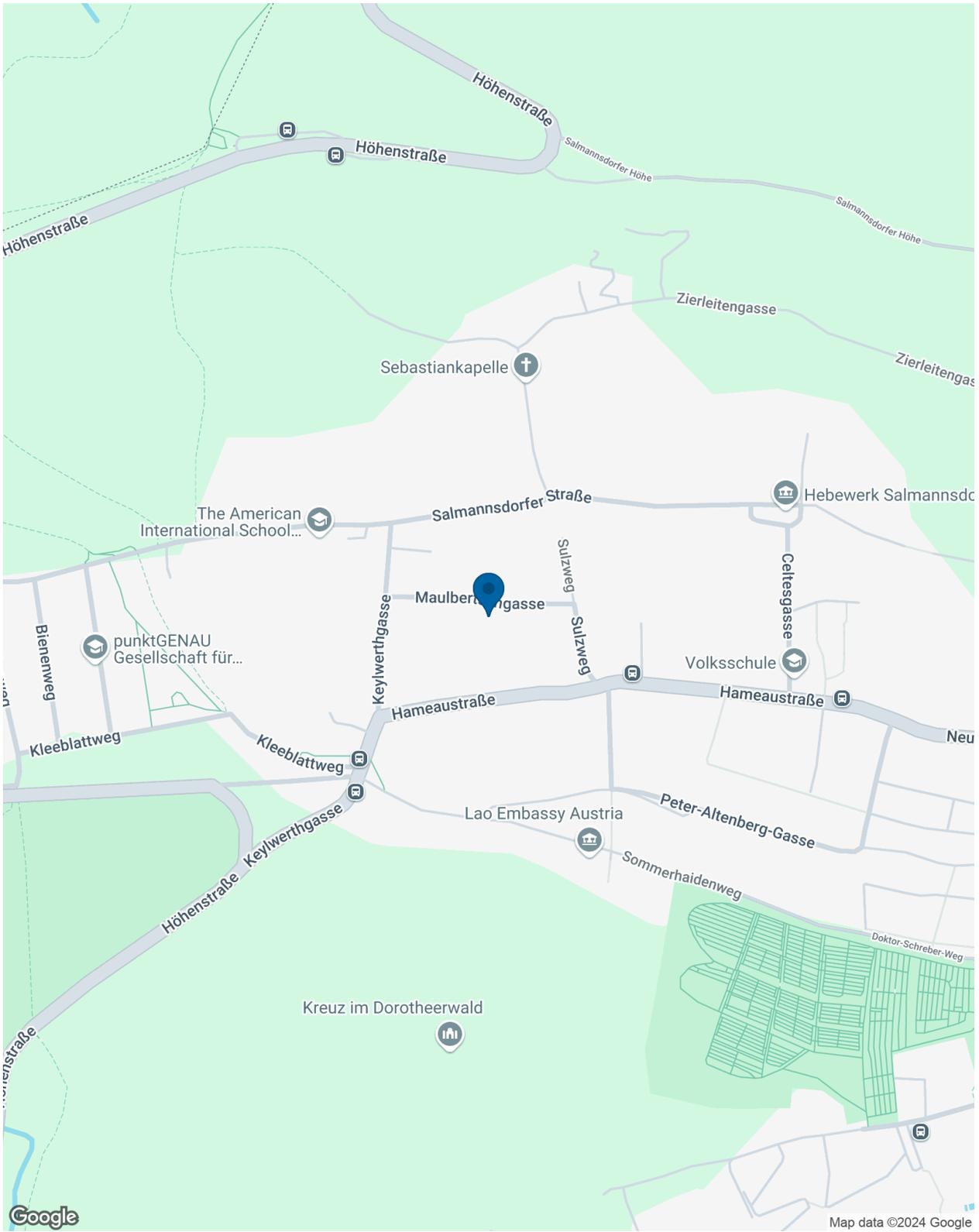
Es gelten unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen, die unter [www.ehl.at/agb](http://www.ehl.at/agb) abrufbar sind.

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





# Lageplan



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

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

Vermittlung	Wohnimmobilien	Anlageobjekte
Bewertung	Vorsorgewohnungen	Zinshäuser
Investment	Büroimmobilien	Betriebsliegenschaften
Asset Management	Einzelhandelsobjekte	Grundstücke
Market Research	Logistikimmobilien	Hotels

**EHL Wohnen GmbH**

Prinz-Eugen-Straße 8-10, 1040 Wien | T +43 1 512 76 90 | [wohnung@ehl.at](mailto:wohnung@ehl.at) | [wohnung.at](http://wohnung.at)

