

NaW // Elegant residence in top location near AIS, elevator straight into the apartment, private garden & dream views - good vibes!



Fire Place

Objektnummer: 1207

Eine Immobilie von Luxury Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|--------------------------------------|---|
| Art: | Wohnung |
| Land: | Österreich |
| PLZ/Ort: | 1190 Wien |
| Baujahr: | 2008 |
| Zustand: | Neuwertig |
| Möbliert: | Teil |
| Alter: | Neubau |
| Wohnfläche: | 113,80 m ² |
| Zimmer: | 3 |
| Bäder: | 1 |
| WC: | 2 |
| Balkone: | 2 |
| Garten: | 354,00 m ² |
| Keller: | 3,00 m ² |
| Heizwärmebedarf: | B 48,00 kWh / m ² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | C 1,19 |
| Kaufpreis: | 950.000,00 € |
| Betriebskosten: | 244,02 € |
| USt.: | 30,77 € |
| Provisionsangabe: | |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Anna Pilnikova

















LUXURY IMMOBILIEN GMBH



Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in einer der begehrtesten Lagen von Döbling, 1190 Wien, im malerischen Neustift am Walde. Diese charmante Wohnung befindet sich in unmittelbarer Nähe zur American International School (AIS), perfekt für Familien. Mit 2 Schlafzimmern, einem Badezimmer und einem zusätzlichen WC bietet sie ausreichend Platz für Komfort und Privatsphäre. Mit Garage, Freiflächen, Aufzug in die Wohnung und Privatgarten.

[Hier geht es zur 3D-Raumtour](#)

- Sehr gute Lage in Döbling, 1190 Wien, Neustift am Walde
- Nahe American International School (AIS) - 3 Minuten mit dem Auto
- ca. 114 Quadratmeter Wohnfläche
- 3 Zimmer
- 2 Schlafzimmer
- 1 Bad mit WC, 1 extra WC
- Wohnküche
- Gemütliches Wohnzimmer mit Kamin
- 2 Balkone
- Klimaanlage und Fußbodenheizung
- Aufzug direkt in die Wohnung aus der Garage

- Geräumige Garage, auch für größere Autos geeignet, 1 Garagenplatz inkludiert im Kaufpreis
- Ca. 355 Quadratmeter großer Privater Garten mit Zugang über Treppen
- Charmante und gepflegte Wohnanlage
- teilmöbliert, eingebaute Schränke, Badezimmer, Vollausgestattete Küche mit neuem Kühlschrank
- Hochwertiger Parkett (muss aufpoliert werden) und Fliesen
- Sehr guter Deal mit positiven Vibes!

Das Herzstück dieser Wohnung ist die großzügige Wohnküche, ideal für gesellige Abende oder entspannte Mahlzeiten. Das gemütliche Wohnzimmer lädt zum Verweilen ein und bietet Zugang zu nicht einem, sondern zwei Balkonen, perfekt für sonnige Morgenstunden oder entspannte Abende im Freien.

Ein besonderes Highlight ist der funktionierende Kamin, der nicht nur für wohlige Wärme, sondern auch für eine romantische Atmosphäre sorgt. Die Wohnung wurde im Rohbau erworben und vom Eigentümer mit viel Liebe zum Detail gestaltet, was ihr eine einzigartige Aura verleiht.

Die Ausstattung lässt keine Wünsche offen, mit Klimaanlage und Fußbodenheizung für das perfekte Raumklima das ganze Jahr über. Die schöne Küche bietet zudem einen atemberaubenden Ausblick, der das Kochen zu einem wahren Vergnügen macht.

Die Garage ist auch für größere Autos geeignet und bietet direkten Zugang über einen Aufzug zur Wohnung. Die Treppen führen Sie in den privaten Garten, der auf einen grünen Daumen wartet.

Die Wohnung befindet sich in einer charmanten, gepflegten Anlage mit wenigen Wohneinheiten, was für eine ruhige und familiäre Atmosphäre sorgt.

[Hier finden Sie ein Video von der Immobilie](#)

Ein toller Deal mit Good Vibes wartet auf Sie! Kontaktieren Sie mich noch heute für weitere Informationen und einen Besichtigungstermin! Danke!

Melden Sie sich bei mir:

Anna Pilnikova

[+43 664 461 888 2](tel:+436644618882)

Luxury Immobilien GmbH

ap@luxury-vienna.com

Instagram: @theapartmenthuntress

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <500m
Klinik <2.500m
Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <3.000m
Höhere Schule <3.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <3.500m

Sonstige

Geldautomat <2.000m
Bank <2.000m
Post <500m
Polizei <2.500m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <1.500m

U-Bahn <3.500m

Bahnhof <3.000m

Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap