

**2-Zimmer-Wohnung in Toplage Neustift am Walde, 1190
Wien**



Objektnummer: 8359/143

Eine Immobilie von HAPPYIMMO GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	1958
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	49,70 m ²
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	E 169,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,19
Kaufpreis:	289.911,00 €
Betriebskosten:	83,85 €
USt.:	9,54 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

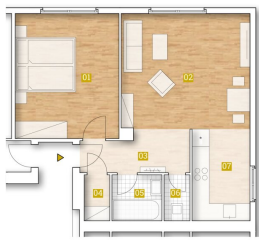
Ihr Ansprechpartner



Hannes Pletz

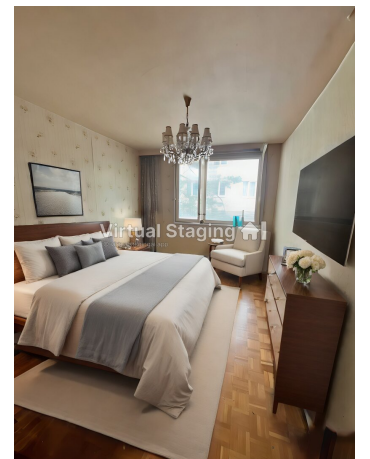
HAPPYIMMO GmbH
Maria Theresien-Gasse 6/9
2340 Mödling

H +43 676 911 0 911

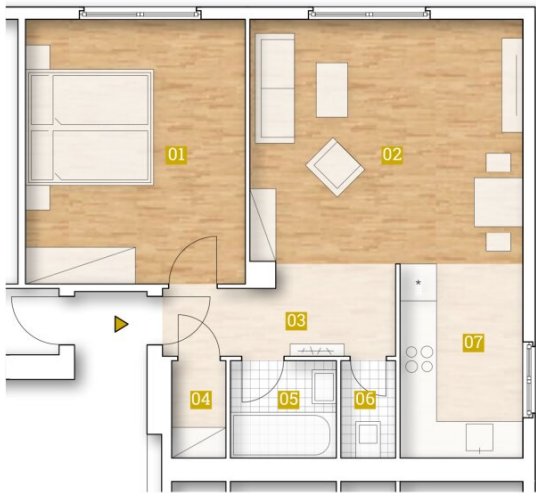


Hameaustraße 34, 1190 Wien
2-Zimmer

01 Schlafen	15,4 qm
02 Wohnen	17,9 qm
03 Flur	5,0 qm
04 Abstellraum	1,4 qm
05 Bad	2,7 qm
06 WC	1,3 qm
07 Kochen	6,4 qm
GESAMT	50,1 qm







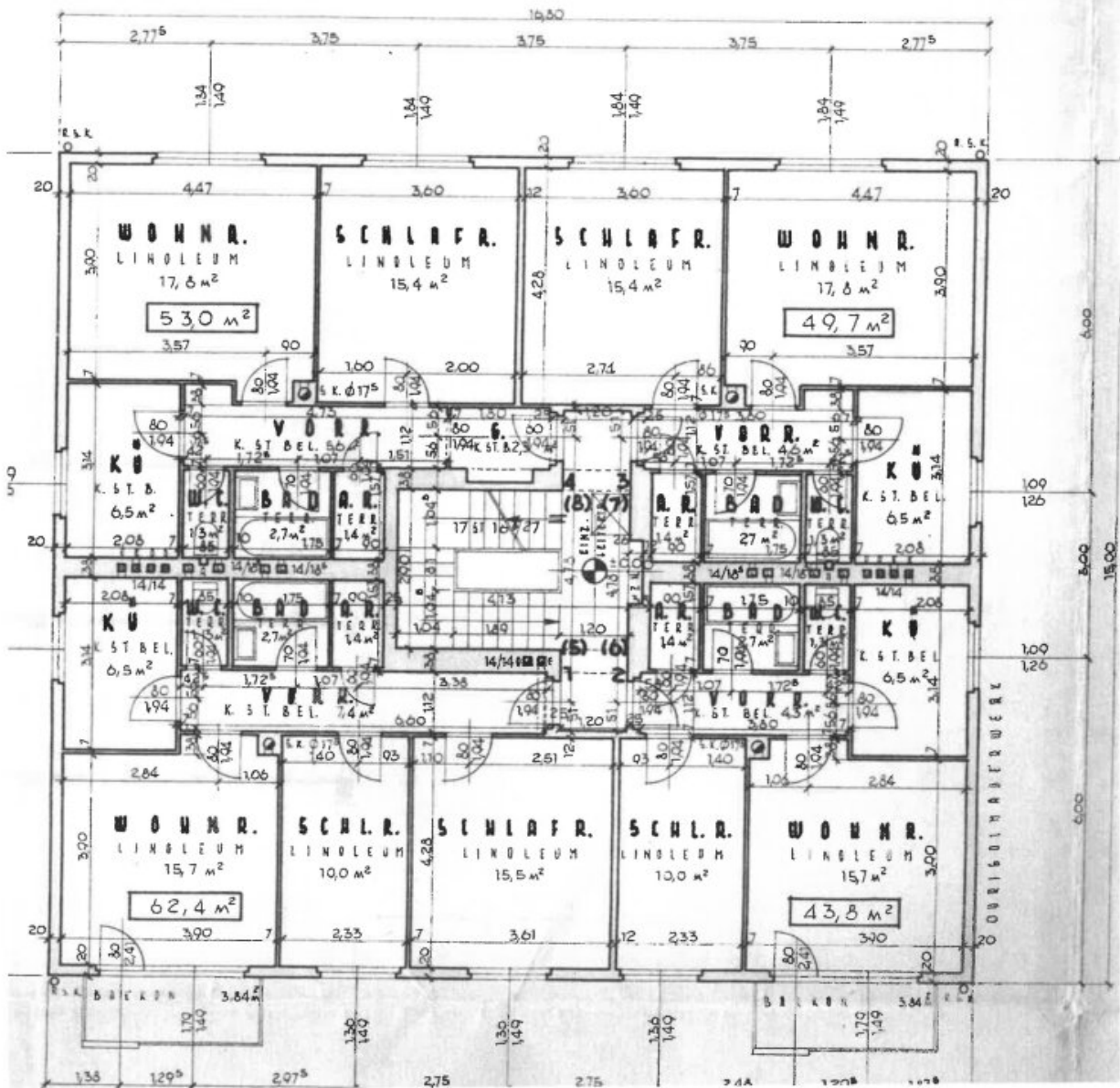
Hameastraße 34, 1190 Wien
2-Zimmer

01	Schlafen	15,4 qm
02	Wohnen	17,9 qm
03	Flur	5,0 qm
04	Abstellraum	1,4 qm
05	Bad	2,7 qm
06	WC	1,3 qm
07	Kochen	6,4 qm

GESAMT 50,1 qm



IN WIEN 19, HA



Objektbeschreibung

2-Zimmer-Wohnung in Toplage Neustift am Walde, 1190 Wien

Objektbeschreibung

Diese 2-Zimmer-Wohnung befindet sich in bester Lage im charmanten Viertel Neustift am Walde im 19. Bezirk von Wien. Umgeben von zahlreichen Heurigen und grünen Weingärten bietet diese Wohnung eine hervorragende Gelegenheit, ein Zuhause in einer der begehrtesten Gegenden Wiens zu schaffen. Der perfekte Grundriss und die sanierungsbedürftige Substanz bieten viel Potenzial für individuelle Gestaltungswünsche.

Hauptmerkmale

- **Wohnfläche:** 50 m²
- **Zimmer:** 2
- **Lage:** 1190 Wien, Neustift am Walde
- **Besonderheit:** Viele Heurigen in der Umgebung
- **Öffentliche Verkehrsmittel:** Autobus 35A direkt vor der Haustüre
- **Zustand:** Sanierungsbedürftig

Raumaufteilung und Ausstattung

Wohnzimmer: Das geräumige Wohnzimmer bietet eine gute Basis für eine moderne und gemütliche Wohnlandschaft. Große Fenster lassen viel Tageslicht herein und bieten einen schönen Ausblick auf die grüne Umgebung.

Schlafzimmer: Das Schlafzimmer ist ruhig gelegen und bietet ausreichend Platz für ein Doppelbett und einen Kleiderschrank. Auch hier sorgt ein großes Fenster für viel Licht und eine angenehme Atmosphäre.

Küche: Die Küche ist separiert und bietet viel Gestaltungsspielraum für eine moderne und funktionale Einbauküche.

Badezimmer: Das Badezimmer ist sanierungsbedürftig, bietet jedoch genug Platz für eine moderne Ausstattung mit Dusche oder Badewanne.

Flur: Ein großzügiger Flur verbindet alle Räume und bietet zusätzlichen Stauraum.

Lage und Umgebung

Neustift am Walde ist bekannt für seine idyllische Lage und die zahlreichen traditionellen Heurigen, die zu gemütlichen Abenden bei Wein und Wiener Spezialitäten einladen. Die Umgebung ist geprägt von Weinbergen und Grünflächen, die zu Spaziergängen und Outdoor-Aktivitäten einladen.

Öffentliche Verkehrsmittel: Der Autobus 35A hält direkt vor der Haustüre und bietet eine schnelle Anbindung an die Wiener Innenstadt sowie die umliegenden Bezirke. Alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind in wenigen Minuten erreichbar.

Potenzial

Diese Wohnung bietet enormes Potenzial für kreative Köpfe und Handwerker. Durch eine umfassende Sanierung kann hier ein modernes und stilvolles Zuhause in einer der besten Lagen Wiens entstehen.

Sonstiges

Diese sanierungsbedürftige 2-Zimmer-Wohnung ist ab sofort verfügbar. Nutzen Sie die Gelegenheit, eine Immobilie in der begehrten Lage von Neustift am Walde zu erwerben und nach Ihren Wünschen zu gestalten.

Kontakt

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins kontaktieren Sie uns bitte unter 0676 911 0 911 oder per E-Mail an h.pletz@happyimmo.at.

Gestalten Sie Ihr neues Zuhause in einer der schönsten Gegenden Wiens – Neustift am Walde erwartet Sie!

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.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.500m
Apotheke <1.000m
Klinik <3.000m
Krankenhaus <3.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <1.000m
Universität <3.500m
Höhere Schule <3.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <4.000m

Sonstige

Geldautomat <2.500m
Bank <2.500m
Post <1.000m
Polizei <3.000m

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <2.000m
U-Bahn <4.000m
Bahnhof <4.000m
Autobahnanschluss <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap