

## Ruhige Lage, moderne Architektur: Exklusive Wohnanlage in Wien



**Objektnummer: 79867**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Neustift am Walde
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	103,81 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Keller:	2,62 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 50,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,88
Kaufpreis:	749.000,00 €
Betriebskosten:	180,16 €
USt.:	23,17 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

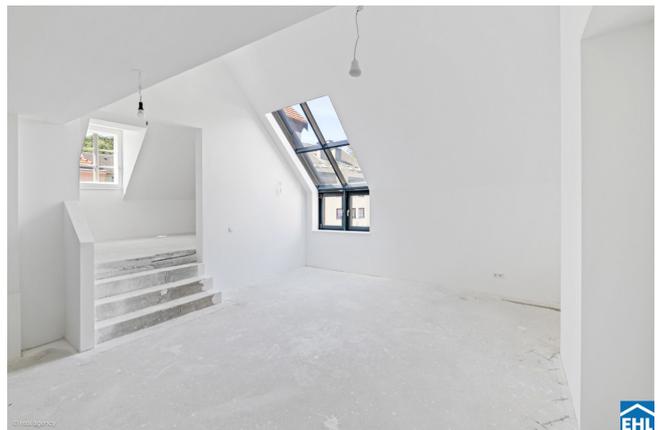


**Andrea PÖCHHACKER; MSc**

EHL Wohnen GmbH  
Prinz-Eugen-Straße 8-10  
1040 Wien



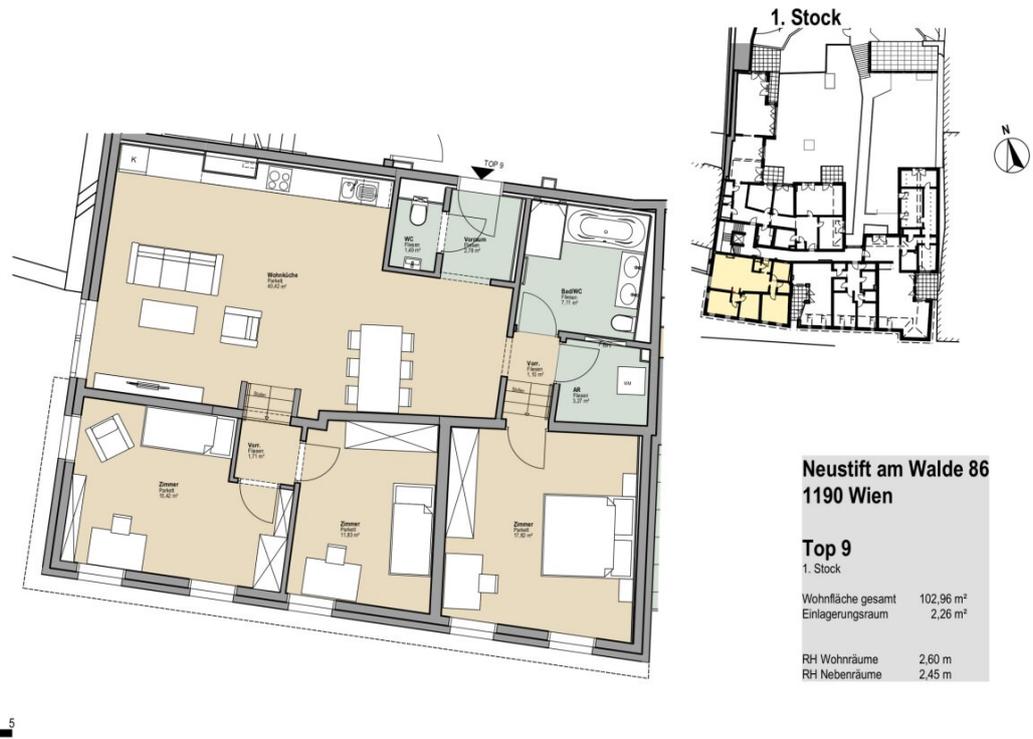
Mitglied des  
immobilienring.at











**LEGENDE**  
zu Rollläden bei  
Dachflächenfenstern

**Bad-L** Beschriftung auf  
Fernbedienungen  
(z. B. "Bad links")

**LEGENDE**

RH Raumhöhe  
WM Waschmaschine  
K Kühlschrank  
GS Geschirrspüler  
FBH Fußbodenheizungsverteiler  
KLIMA Klimagerät  
Parkettboden  
Fliesenboden



**Neustift am Walde 86  
1190 Wien**

**Top 9**  
1. Stock

Wohnfläche gesamt	102,96 m <sup>2</sup>
Einlagerungsraum	2,26 m <sup>2</sup>
RH Wohnräume	2,60 m
RH Nebenräume	2,45 m

Planstand: 10. Juni 2024

Baumeister Ing. Johann HOCHSTÖGER

Einrichtungen - mit Ausnahme der Sanitärgegenstände in Bad und WC - sind nicht Gegenstand des Vertrages und dienen nur als Vorschlag. Boden- und Wandbeläge, Elektro- und sonstige Ausstattungen laut Bau- und Ausstattungsbeschreibung.



Mitglied des  
immobilienring.at

## Objektbeschreibung

Diese außergewöhnliche Wohnanlage in Neustift am Walde bietet eine seltene Gelegenheit für Anleger, die ihr Vermögen durch die Investition in eine wertbeständige Immobilie sichern und gleichzeitig attraktive Renditen erzielen möchten. Die Anlage befindet sich in einer absolut ruhigen und idyllischen Lage, eingebettet in die malerischen Weinberge. Sie bietet einen unvergleichlichen Ausblick auf die umliegende Natur und die Weiten Wiens, die jeden Tag aufs Neue faszinieren.

Das U-förmig angelegte Gebäude verbindet traditionelle Architektur mit moderner Eleganz. Der straßenseitige Gebäudetrakt wurde dem historischen Bestand nachempfunden und fügt sich nahtlos in das charmante Ortsbild ein, während die gartenseitigen Teile durch ihre zeitgenössische Architektur begeistern. Das gesamte Gebäude wurde von Grund auf neu errichtet und garantiert höchste Bauqualität sowie eine Ausstattung, die den Ansprüchen anspruchsvoller Mieter gerecht wird.

Diese exklusive Anlage eignet sich perfekt für Investoren, die in eine renditestarke Immobilie investieren möchten und von einer langfristigen Wertsteigerung profitieren wollen.

### Das Projekt

- 16 moderne und hochwertig ausgestattete Wohnungen
- 1-4 Zimmer mit Größen von 35 m<sup>2</sup> bis 165 m<sup>2</sup>
- Alle Wohnungen mit großzügigen Freiflächen wie Terrassen und Gärten
- Kleinkinderspielplatz
- Einlagerungsräume im Keller
- Tiefgarage, Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum

## Die Ausstattung

- Fußbodenheizung in allen Wohnräumen
- Hochwertige Parkettböden, wobei dem Käufer vier Modelle zur Auswahl stehen
- Großformatiges Feinsteinzeug in den Badezimmern
- Hochwertige Sanitärausstattung namhafter Marken
- Dreifach verglaste Fenster, hofseitig: Kunststoff-Alu-Fenster, straßenseitig: Holzkastenfenster
- Außenrollläden (außer an der Straßenseite)
- Klimaanlage in den meisten Wohnungen

## Lage

Die Lage der Anlage vereint die Vorzüge einer idyllischen Naturnähe mit der urbanen Nähe Wiens. Eingebettet in die grüne Umgebung des Wienerwalds und umgeben von Weinbergen, bietet sie eine perfekte Balance zwischen Erholung und städtischem Komfort. Renommierete Heurigenlokale wie "Mayer am Pfarrplatz" und "Weingut am Reisenberg" sind in unmittelbarer Nähe und versprühen traditionelle Wiener Gemütlichkeit. Die hervorragende Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz (Buslinien 35A, 43, N35) garantiert eine schnelle Verbindung ins Stadtzentrum. Geschäfte des täglichen Bedarfs sind ebenfalls bequem erreichbar.

Öffentliche Anbindung:

- Bus: 35A, 43, N35

## **Ihre goldene Zukunft beginnt hier!**

Dieses außergewöhnliche Immobilienprojekt bietet Ihnen die einmalige Gelegenheit, in Vorsorgewohnungen zu investieren – und das zum attraktiven Eigennutzerpreis! Nutzen Sie die Möglichkeit, diese Wohnungen nicht nur für den Eigenbedarf zu erwerben, sondern auch als lukrative Kapitalanlage zu vermieten. Profitieren Sie von den steuerlichen Vorteilen der Kleinunternehmerregelung und lassen Sie sich von unseren Experten umfassend beraten. Dieses Angebot ist die perfekte Wahl für all jene, die eine sichere Investition in eine vielversprechende Zukunft suchen. Greifen Sie zu und gestalten Sie Ihre finanzielle Zukunft mit einer klugen Immobilieninvestition!

Zu erwartender Mietertrag von ca. EUR 15,75 bis EUR 17,75 netto /m<sup>2</sup>

### **3% Kundenprovision**

### **Fertigstellung: voraussichtlich März 2025**

Ein Garagenstellplatz kann um € 45.000,- erworben werden.

Zusätzlich stehen folgende Flächen zum Verkauf:

Lager 1 - Fläche von 46 m<sup>2</sup> - Kaufpreis € 92.580,-

Lager 2 - Fläche von 11 m<sup>2</sup> - Kaufpreis € 22.540,-

Lager 4 - Fläche von 15 m<sup>2</sup> - Kaufpreis € 29.880,-

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 <1.000m

Apotheke <750m

Klinik <2.750m



Krankenhaus <2.750m

**Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <750m

Universität <3.000m

Höhere Schule <3.250m

**Nahversorgung**

Supermarkt <750m

Bäckerei <1.250m

Einkaufszentrum <3.750m

**Sonstige**

Geldautomat <2.000m

Bank <2.000m

Post <750m

Polizei <2.500m

**Verkehr**

Bus <250m

Straßenbahn <1.500m

U-Bahn <3.500m

Bahnhof <3.250m

Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.