

## Höchster Wohnkomfort in traditioneller Umgebung: Ihr Traumdomizil in Wien



**Objektnummer: 79157**

**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:	165,73 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Keller:	2,76 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 50,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,88
Kaufpreis:	1.159.000,00 €
Betriebskosten:	296,45 €
USt.:	38,12 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

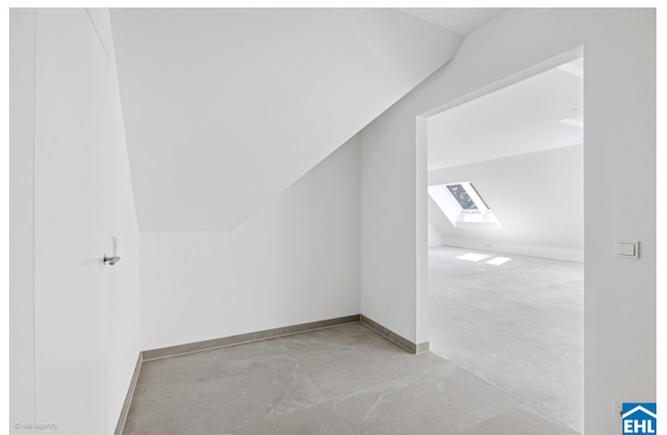
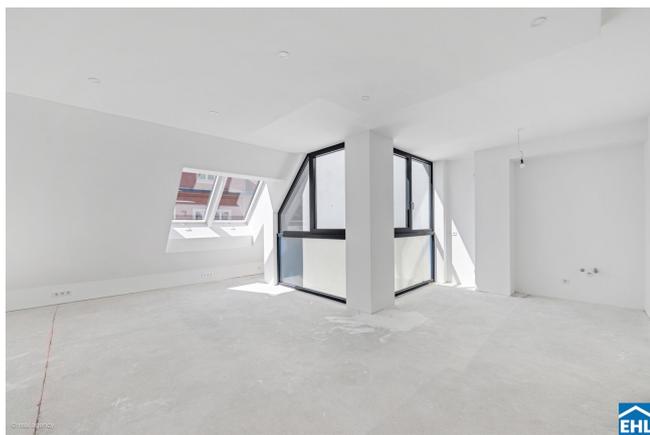
## Ihr Ansprechpartner



### Ilse Reindl

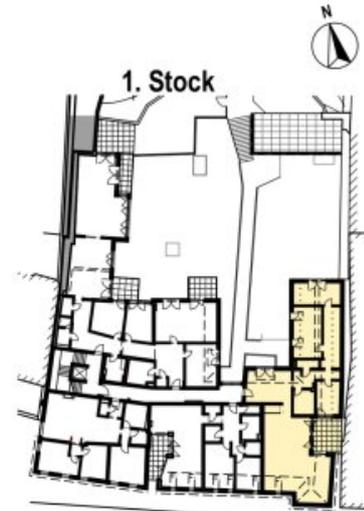
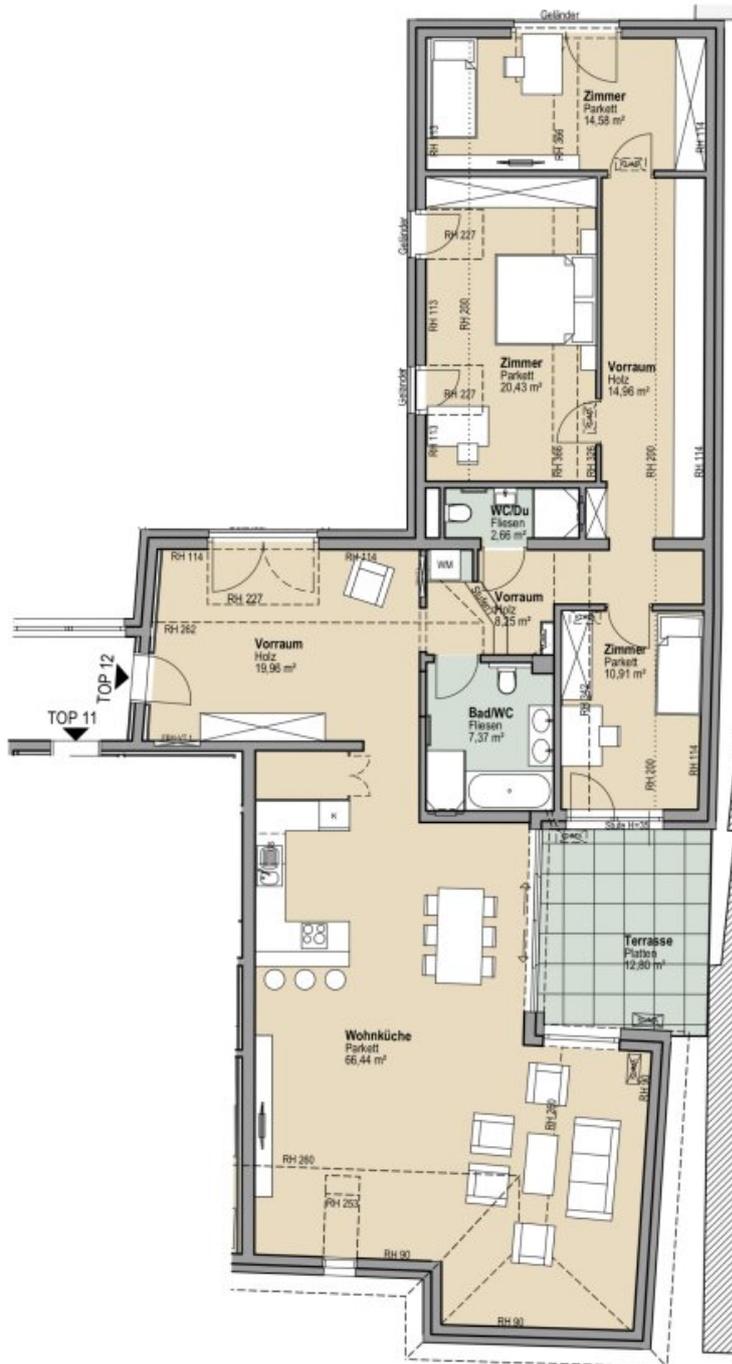
EHL Wohnen GmbH  
Prinz-Eugen-Straße 8-10











**Neustift am Walde 86  
1190 Wien**

**Top 12**

1. Stock

Wohnfläche gesamt	165,56 m <sup>2</sup>
Terrasse	12,80 m <sup>2</sup>
Einlagerungsraum	2,76 m <sup>2</sup>

RH Wohnräume	2,60 m
(teilweise Dachschräge ab 0,90m)	
RH Nebenräume	2,45 m



**LEGENDE**

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

Baumeister Ing. Johann HOCHSTÖGER

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



## Objektbeschreibung

Diese außergewöhnliche Wohnanlage in Neustift am Walde befindet sich in einer absolut ruhigen und idyllischen Lage, die ihresgleichen sucht. Eingebettet in die malerischen Weinberge, bietet sie einen unvergleichlichen Ausblick auf die umliegende Natur und die Weiten Wiens, der jeden Tag aufs Neue fasziniert. Das U-förmig angelegte Gebäude vereint auf einzigartige Weise traditionelle Architektur mit moderner Eleganz. Der straßenseitige Gebäudetrakt wurde sorgfältig dem historischen Bestand nachempfunden und fügt sich nahtlos in das charmante Ortsbild ein. Die gartenseitigen Gebäudeteile hingegen begeistern mit einer besonders ansprechenden, zeitgenössischen Architektur, die höchsten Ansprüchen gerecht wird. Das gesamte Gebäude wurde von Grund auf neu errichtet und garantiert ein luxuriöses Wohnerlebnis auf höchstem Niveau. Diese exklusive Anlage eignet sich perfekt sowohl für Eigennutzer, die ein Zuhause in einer erstklassigen Umgebung suchen, als auch für Anleger, die in eine wertbeständige Immobilie investieren möchten.

### 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 in den Wohnräumen, 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 zeichnet sich durch eine Kombination aus idyllischer Natur und urbaner Nähe aus. Eingebettet in eine grüne Umgebung, genießen Sie hier die Vorzüge des Wienerwalds und der Weinberge, die zu entspannten Spaziergängen und Wanderungen einladen. In unmittelbarer Nähe befinden sich renommierte Heurigenlokale wie "Mayer am Pfarrplatz" und "Weingut am Reisenberg", die eine traditionelle Wiener Gemütlichkeit bieten. Trotz der ruhigen und naturnahen Umgebung ist die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz sehr gut gegeben: Busse garantieren eine schnelle Verbindung ins Stadtzentrum und andere Stadtteile. Geschäfte des täglichen Bedarfs sind ebenfalls bequem erreichbar, wodurch die Lage eine perfekte Balance zwischen Erholung und städtischem Komfort darstellt.

Öffentliche Anbindung:

- Bus: 35A, 43, N35

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.