

Moderne Eleganz in ruhiger Lage: Wohntraum in Neustift am Walde



Objektnummer: 79152

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:	64,60 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	2
Keller:	2,62 m ²
Heizwärmebedarf:	B 50,50 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,88
Kaufpreis:	332.000,00 €
Betriebskosten:	111,42 €
USt.:	11,14 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Ilse Reindl

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



Mitglied des
immobilienring.at





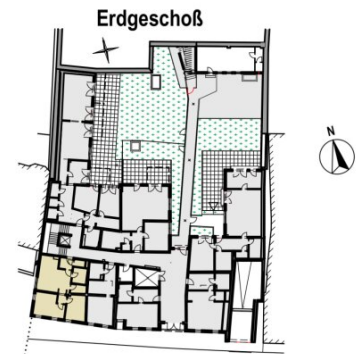
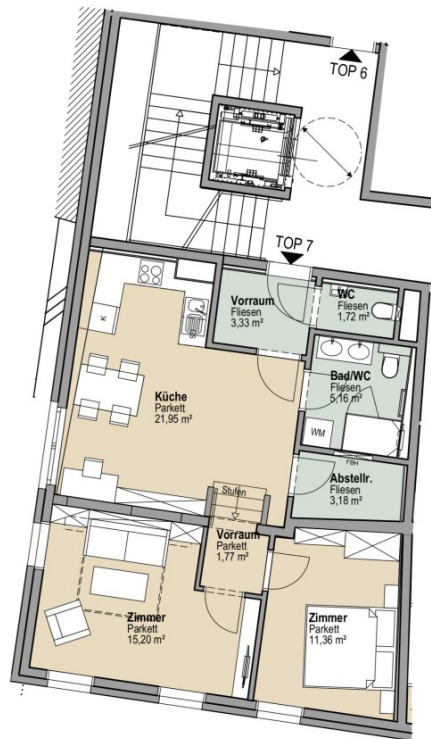




© real agency



Mitglied des
immobilienring.at



LEGENDE
zu Rollläden bei
Dachflächenfenstern

Bad-Li Beschriftung auf
Fernbedienung
(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 7
Erdgeschoß

Wohnfläche gesamt	63,67 m ²
Einlagerungsraum	2,26 m ²
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 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 m² bis 165 m²
- 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 m² - Kaufpreis € 92.580,-

Lager 2 - Fläche von 11 m² - Kaufpreis € 22.540,-

Lager 4 - Fläche von 15 m² - 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.