

**Familientraum - wunderschöne 4-Zimmer  
Balkon-Wohnung in Neuwaldegg**



**Objektnummer: 6178/686**

**Eine Immobilie von SAJOWITZ Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1170 Wien
<b>Baujahr:</b>	2014
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	134,56 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Balkone:</b>	1
<b>Keller:</b>	2,50 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 38,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>B</b> 0,90
<b>Kaufpreis:</b>	1.340.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



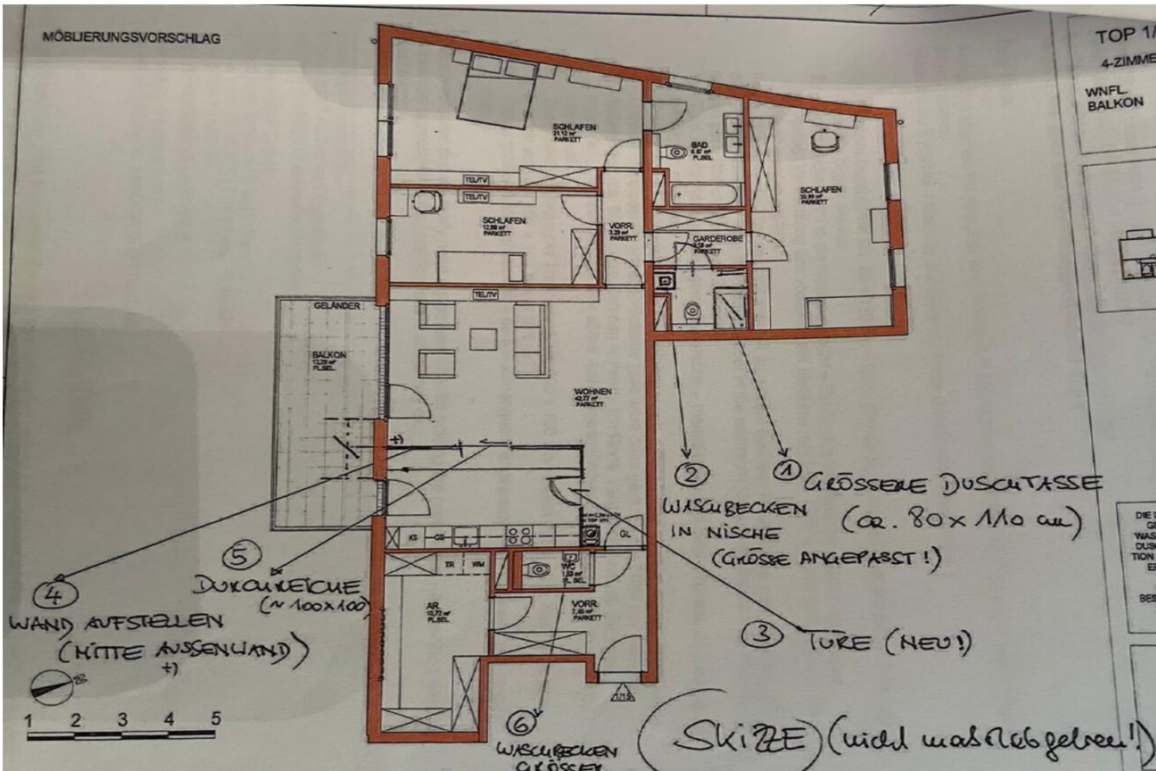
**Karin Sajowitz**

SAJOWITZ Immobilien  
Herrengasse 1-3 / 2.OG  
1010 Wien

T +43 (0) 664 511 99 17







1 GRÖßERE DUSCHASSE  
2 WASHBECKEN  
IN NISCHE  
(GRÖßE ANGEPAßT!)

3 TÜR (NEU!)

4 WAND AUFSTELLEN  
(MITTE AUSSENWAND)  
5 DUKANEICHE  
(~100x100)

6 WASHBECKEN  
GRÖßER (SKIZZE) (nicht maßstabgetreu!)

# Objektbeschreibung

Sonnige Wohnung in einem gepflegten Neubau in erhöhter Grünruhelage inmitten von Neuwaldegg.

## LAGE

Der Standort gehört zu den absolut begehrten Lagen des Bezirks und verfügt über eine gute Infrastruktur sowie öffentliche Anbindung. Die Busstation 43A befindet sich unmittelbar vor Haus und bietet eine rasche Anbindung zur Straßenbahnlinie 43 und S-Bahn Linie 45 Hernalis.

## RAUMAUFTeilUNG

Vorraum

3 Zimmer

Wohnzimmer

Küche

Abstell-/Wirtschaftsraum

2 Bäder

3 WCs

## AUSSTATTUNG

Videogegensprechanlage

Fußbodenheizung

Parkett-/Feinsteinzeugböden (Weitzer Parkett Eiche Natur/Marazzi Fliesen)

3-Fachisolierverglasung

Markeneinbauküche mit Miele-Einbaugeräten

Der Wohnung ist ein Kellerabteil sowie ein Garagenplatz zugeordnet. Den Bewohnern steht weiters ein Fahrrad-/Kinderwagenraum sowie ein kleiner Spielplatz im Innenbereich der Anlage zur Verfügung.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <500m  
Klinik <2.500m  
Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <2.000m  
Höhere Schule <3.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <2.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <2.500m  
Bank <2.500m  
Post <500m  
Polizei <3.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <500m  
U-Bahn <3.000m  
Bahnhof <2.500m  
Autobahnanschluss <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap