

Luxus - Dachgeschoss- Maisonettewohnung mit Blick auf die Weinberge in 1190 Wien



Objektnummer: 1703/50

Eine Immobilie von W.CREATE Real Estates GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	165,75 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	3
Balkone:	1
Terrassen:	2
Keller:	2,80 m ²
Heizwärmebedarf:	B 39,70 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,88
Gesamtmiete	4.477,46 €
Kaltmiete (netto)	3.459,25 €
Kaltmiete	3.817,27 €
Betriebskosten:	358,02 €
Heizkosten:	232,05 €
USt.:	428,14 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

Gernot Karlseder

Weinblick GmbH
Servitengasse 22 / 10
1090 Wien

T +436605937932









**Neustift am Walde 86
1190 Wien**

Top 13

1. Dachgeschoß

Wohnfläche 1.DG	121,37 m ²
Wohnfläche 2.DG	44,38 m ²
Wohnfläche gesamt	165,75 m²
Balkon 1.DG	7,40 m ²
Terrasse 1.DG	7,80 m ²
Terrasse 2.DG	36,20 m ²
Freifläche gesamt	51,40 m²
Einlagerungsraum	2,33 m ²

RH Wohnräume 1.DG siehe Plan
(teilweise Dachschräge)
RH Nebenräume siehe Plan

LEGENDE
zu Rolläden bei
Dachflächenfenstern

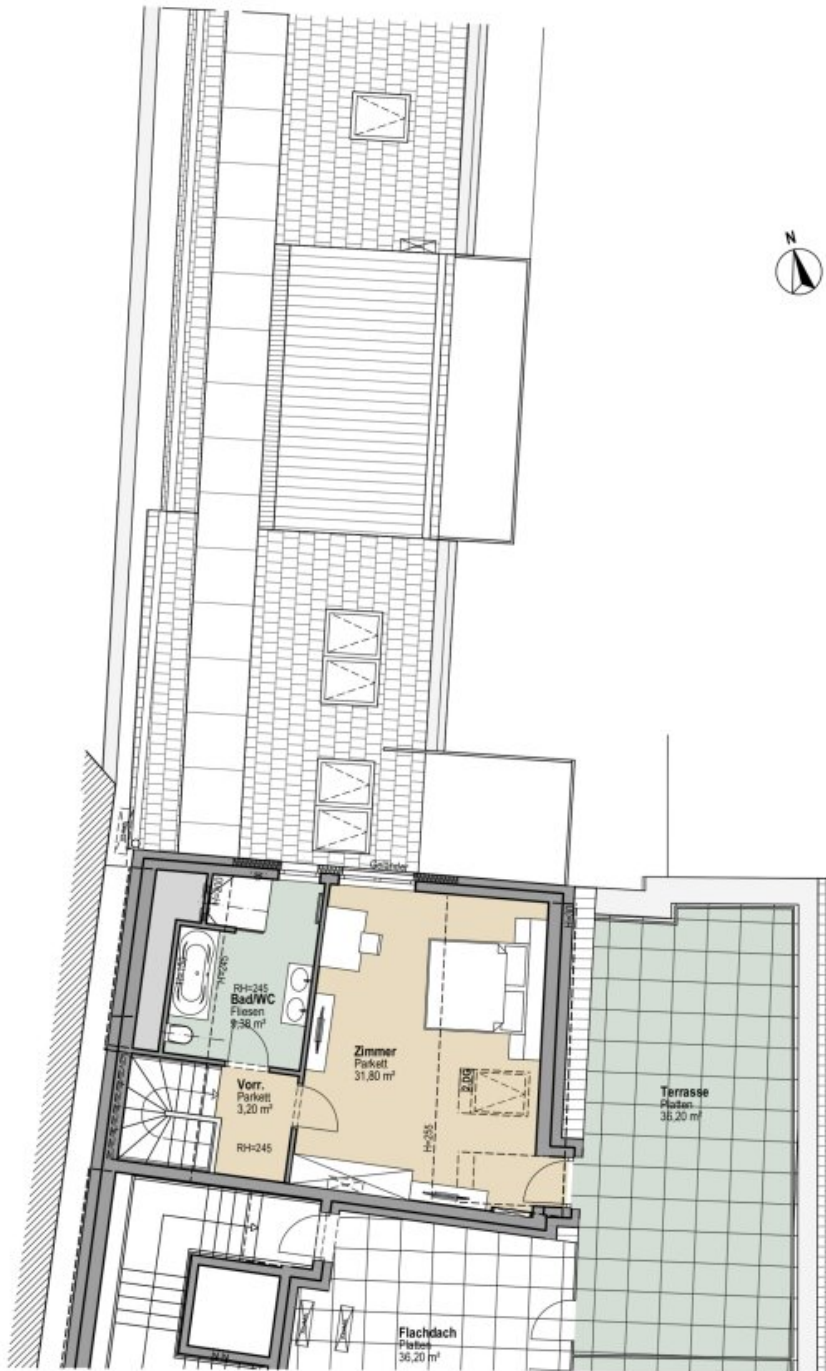
Bad-L	Beschriftung auf Fernbedienung (z.B. "Bad links")
-------	---

LEGENDE

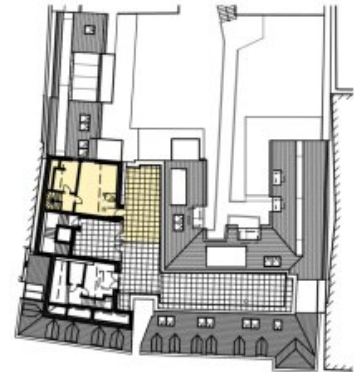
RH	Raumhöhe
WM	Waschmaschine
K	Kühlschrank
GS	Geschirrspüler
FBH	Fußbodenheizungsverteiler
KLIMA	Klimagerät
■	Parkettboden
■	Fiesenboden



Planstand: 10. Juni 2024



1. Dachgeschoß



**Neustift am Walde 86
1190 Wien**

Top 13

2. Dachgeschoß

Wohnfläche 2.DG 44,38 m²
Terrasse 2.DG 36,20 m²

RH Wohnräume 2.DG siehe Plan
(teilweise Dachschräge)
RH Nebenräume siehe Plan

LEGENDE

zu Rolläden bei
Dachflächenfenstern

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

LEGENDE

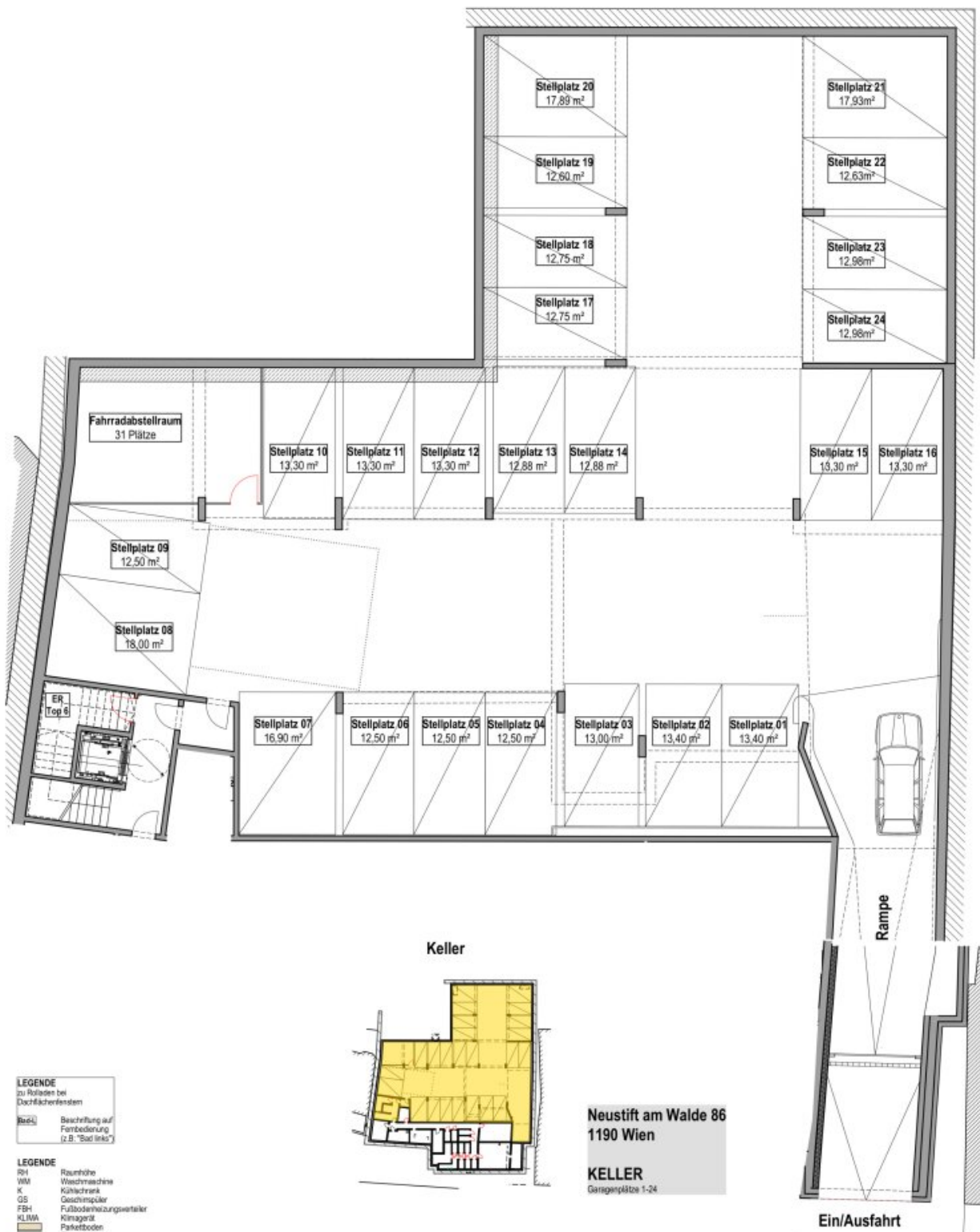
RH Raumhöhe
WM Waschmaschine
K Kühlschrank
GS Geschirrspüler
FBH Fußbodenheizungsverteiler
KLIMA Klimagerät
Parkettboden
Fliesenboden



Planstand: 10. Juni 2024

Baumeister Ing. Johann HOCHSTÖGER

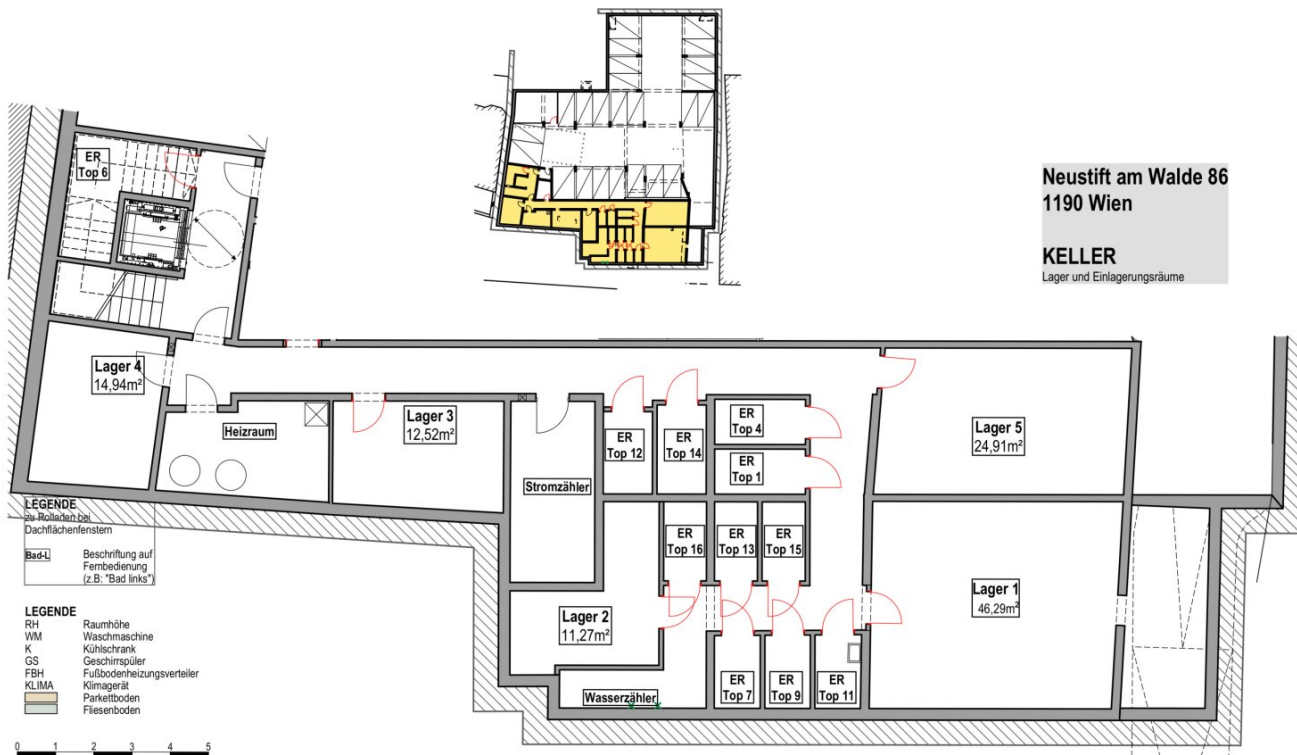
Einrichtungen - mit Ausnahme der Sanitärgegenstände in Bad und WC - sind nicht Gegenstand des Vertrages und dienen nur als Vorschlag.
Boden- und Wandbeläge, Elektro- und sonstige Ausstattungen laut Bau- und Ausstattungsbeschreibung.



Keller

Neustift am Walde 86
1190 Wien

KELLER
Lager und Einlagerungsräume



Objektbeschreibung

Höchster Wohnkomfort im Grünen

Willkommen in der exklusiven, neugebauten Wohnungsanlage in Neustift am Walde 86 im 19. Bezirk in Wien. Dieses erstklassige Wohnprojekt umfasst 16 Wohnungen mit 1 bis 5 Zimmern, die mit Blick auf die Weinberge, den Wienerwald oder Stadtseitig ausgerichtet sind. Die schönen Grundrisse reichen von kompakten 35m² bis großzügigen 165m², sodass für jede Lebensweise etwas dabei ist. Die Wohnungen sind größtenteils mit Freiflächen wie Terrasse, Balkon und Garten ausgestattet, um das Wohnen in der Natur auszukosten.

Mehr Live-Einblicke und Informationen finden Sie auf www.weinblick-wien.at.

Erstklassige Ausstattung

Zu den herausragenden Merkmalen gehören eine komplett neue hochqualitative und moderne Küche mit Herd, Ofen, Kühlschrank. Die dreifach verglasten Fenster und Außenrollos, die für optimale Wärmeisolierung und Privatsphäre sorgen. Die Bäder und WCs sind mit Produkten namhafter Marken ausgestattet. Darüber hinaus bietet die Klimaanlage in den meisten Wohneinheiten für angenehme Raumtemperaturen zu jeder Jahreszeit. Zusätzlich gibt es eine Tiefgarage mit 24 KFZ-Stellplätzen, einen Kinderspielplatz, einen Fahrradraum im Kellergeschoss sowie einen Kinderwagenraum im Erdgeschoss, um Ihren Alltag noch komfortabler zu gestalten. Auch die allgemeinen Innenflächen sind elegant gestaltet und kombinieren modernen Stil mit Naturelementen und Indoorbegrünung.

Anmerkung: Die Küche und Parkettboden werden größtenteils innerhalb der nächsten Wochen eingebaut. Besichtigung der Wohnung ist ab sofort möglich. Die Art der Küche und Boden können in anderen Wohnungen besichtigt werden.

Ein hauseigener Garagenplatz kann ab 180€/Monat brutto gemietet werden.
PROVISIONSFREI

Fotos: Teilweise RealAgency

Willkommen in der herrlichen 5-Zimmer Maisonettewohnung im 19. Bezirk in Wien. Diese wundervolle Wohnung mit 166m² Wohnfläche bietet erstklassiges Wohngefühl mit Blick auf die Weinberge und den Wienerwald. Die Wohnung verfügt über 2 Terrassen und 1 Balkon mit insgesamt 51m², um das Wohnen in der Natur mit Blick über Wien und die Berge genießen zu können.

Freuen Sie sich auf eine moderne, neue, hochqualitative Ausstattung. Die moderne, offene und geräumige Küche ist von namhaften Küchenherstellern gebaut und mit Herd, Ofen,

Kühlschrank, einer Steinplatte und einer Kücheninsel inkl. Kochfeld mit Dunstabzug ausgestattet. Der Wohnbereich mit elegantem Parkett aus Eiche für Wohnkomfort und die Fußbodenheizung sorgen für vollkommenes Wohlfühl auch zur kalten Jahreszeit. Die 3-fach verglasten Fenster sorgen für optimalen Schallschutz, Wärmeisolierung und Privatsphäre. Die hochwertigen Bäder sind mit Walk-in Dusche, Badwanne, modernen großflächigen Fliesen und mit Produkten namhafter Marken ausgestattet. Darüber hinaus bietet die Klimaanlage auch im Sommer angenehme Raumtemperaturen.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

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

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <1.000m
Universität <3.000m
Höhere Schule <3.500m

Nahversorgung

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

Sonstige

Geldautomat <2.000m
Bank <2.000m
Post <1.000m
Polizei <2.500m

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <1.500m
U-Bahn <3.500m
Bahnhof <3.500m
Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap