

**Schöne 3-Zimmer Wohnung in Neustift am Walde 1190
Wien**



Objektnummer: 1703/46

Eine Immobilie von W.CREATE Real Estates GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Erdgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	63,67 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Keller:	2,30 m ²
Heizwärmebedarf:	B 39,70 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,88
Gesamtmiete	1.421,97 €
Kaltmiete (netto)	1.084,04 €
Kaltmiete	1.195,46 €
Betriebskosten:	111,42 €
Heizkosten:	89,14 €
USt.:	137,37 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

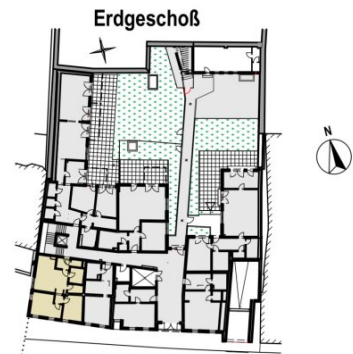
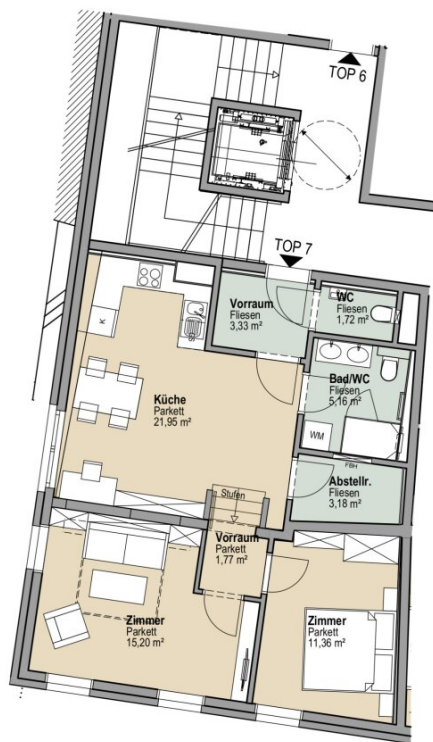
Gernot Karlseder

Weinblick GmbH
Servitengasse 22 / 10
1090 Wien

T +436605937932

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur





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

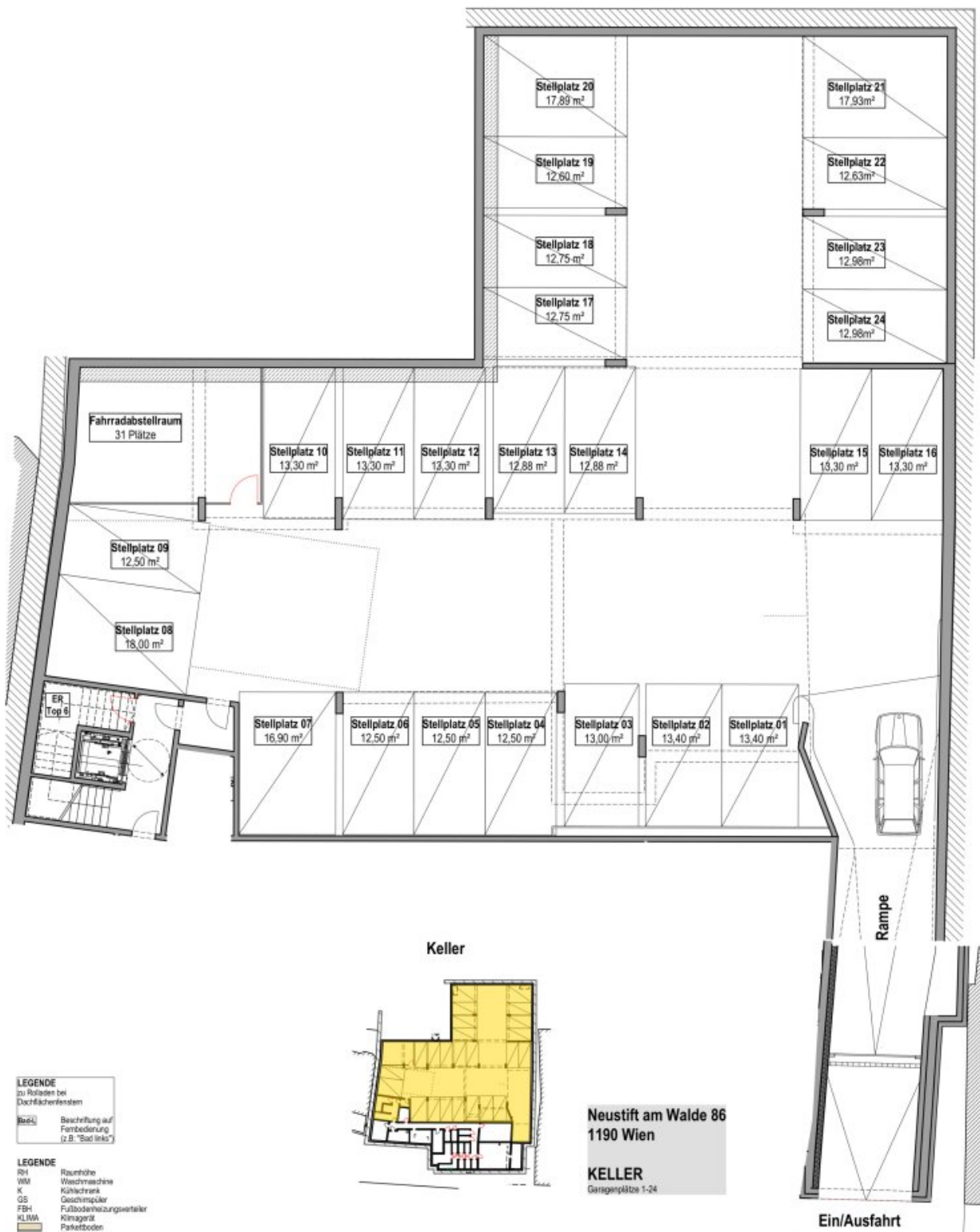


Neustift am Walde 86 1190 Wien

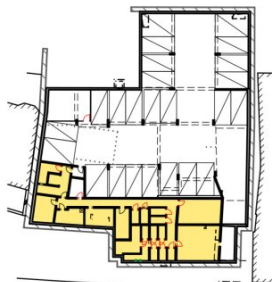
Top 7 Erdgeschoß

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

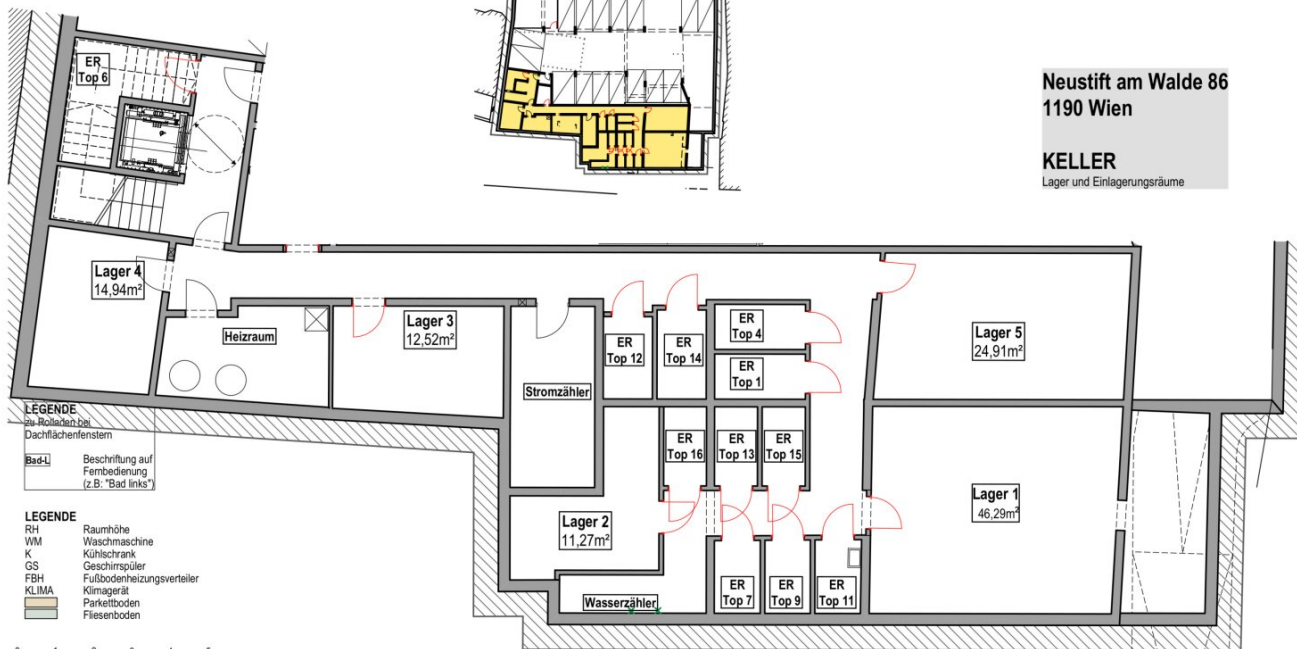


Keller



Neustift am Walde 86
1190 Wien

KELLER
Lager und Einlagerungsräume



Planstand: 10. Juni 2024

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 Wohnung mit Garten im 19. Bezirk in Wien. Diese erstklassige, neugebaute Wohnung hat 3 Zimmer mit 64m² Wohnfläche, die stadtseitig angelegt ist.

Freuen Sie sich auf eine moderne, neue, hochqualitative Ausstattung. Das großzügige Vorzimmer führt in einen Wohnbereich mit elegantem Parkett aus Natureiche für Wohnkomfort und die Fußbodenheizung für vollkommenes Wohlfühlgefühl auch zur kalten Jahreszeit. Die moderne, offene und geräumige Küche ist von namhaften Küchenherstellern gebaut und mit Herd, Ofen, Kühlschrank ausgestattet. Die Wohnung ist mit Walk-in Dusche ausgestattet. Die

doppelten Kastenfenster sorgen für optimale Wärmeisolierung und Privatsphäre. Das hochwertige Bad ist mit modernen großflächigen Fliesen und mit Produkten namhafter Marken ausgestattet.

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