# Schönes Büro in Neustift am Walde 1190 Wien

**Objektnummer: 1703/41**

**Eine Immobilie von W.CREATE Real Estates GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Büro / Praxis |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1190 Wien |
| **Baujahr:** | 2024 |
| **Zustand:** | Erstbezug |
| **Alter:** | Neubau |
| **Wohnfläche:** | 47,57 m² |
| **Zimmer:** | 1 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Heizwärmebedarf:** | B 39,70 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | B 0,88 |
| **Kaltmiete (netto)** | 725,84 € |
| **Kaltmiete** | 809,09 € |
| **Betriebskosten:** | 83,25 € |
| **Heizkosten:** | 66,60 € |
| **USt.:** | 94,23 € |

## Ihr Ansprechpartner

**Vanessa Vivian Wabitsch**

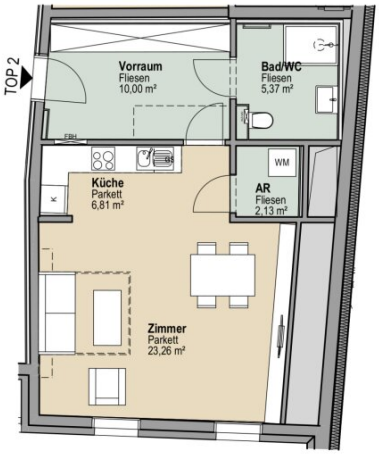
Weinblick GmbH
Dietrichsteingasse 5 / 13
1090 Wien

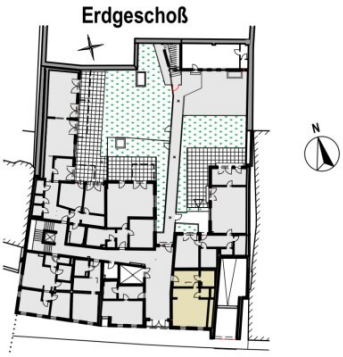
T +43 664 886 73 863

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

© réal agency

14
13




**LEGENDE**
zu Rolladen 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 |

0 1 2 3 4 5

# Neustift am Walde 86
# 1190 Wien

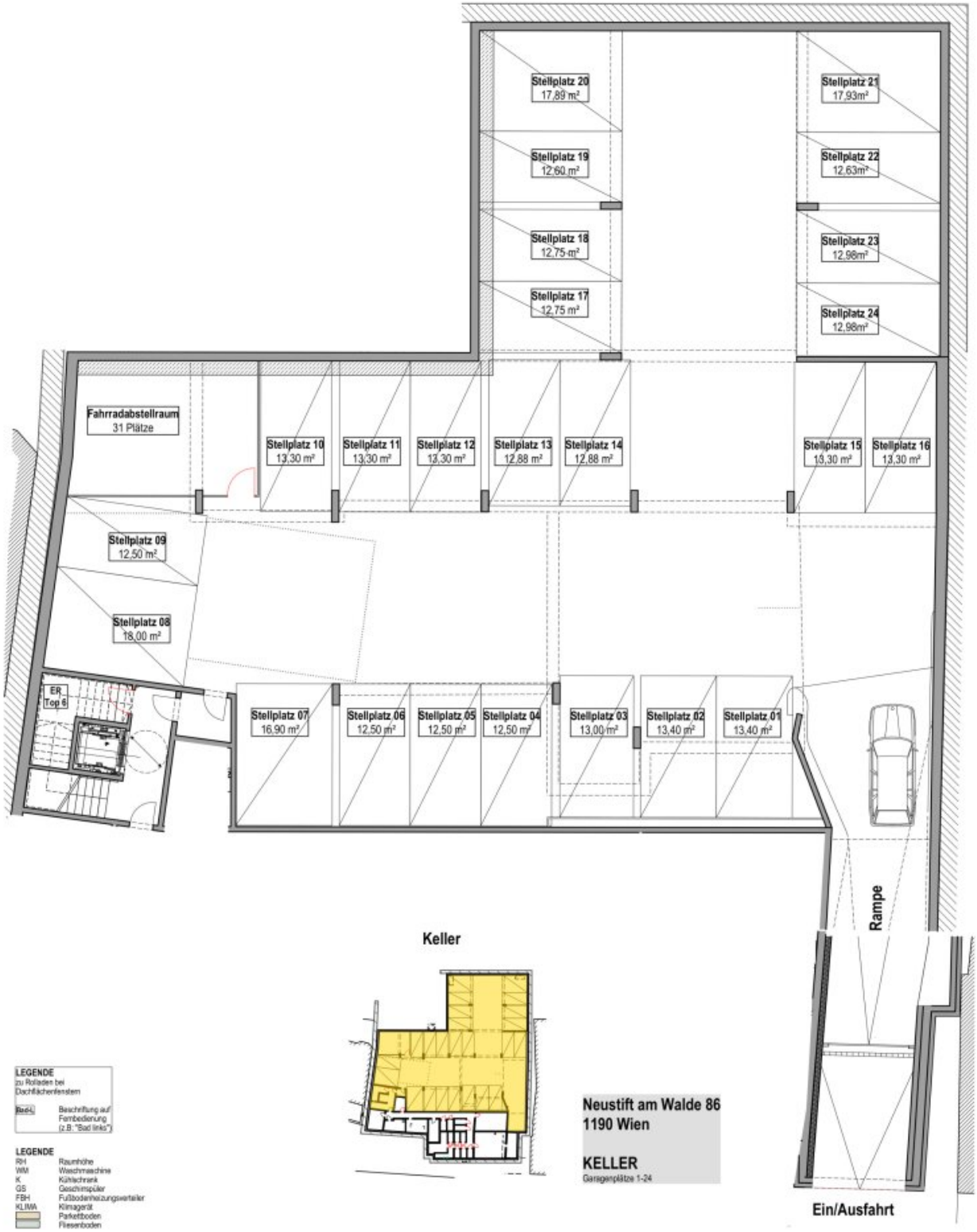
## Top 2
Erdgeschoß

| | |
|---|---|
| Wohnfläche gesamt | 47,57 m² |
| 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.




**LEGENDE**
zu Rolladen 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 |

0 1 2 3 4 5

**Neustift am Walde 86**
**1190 Wien**

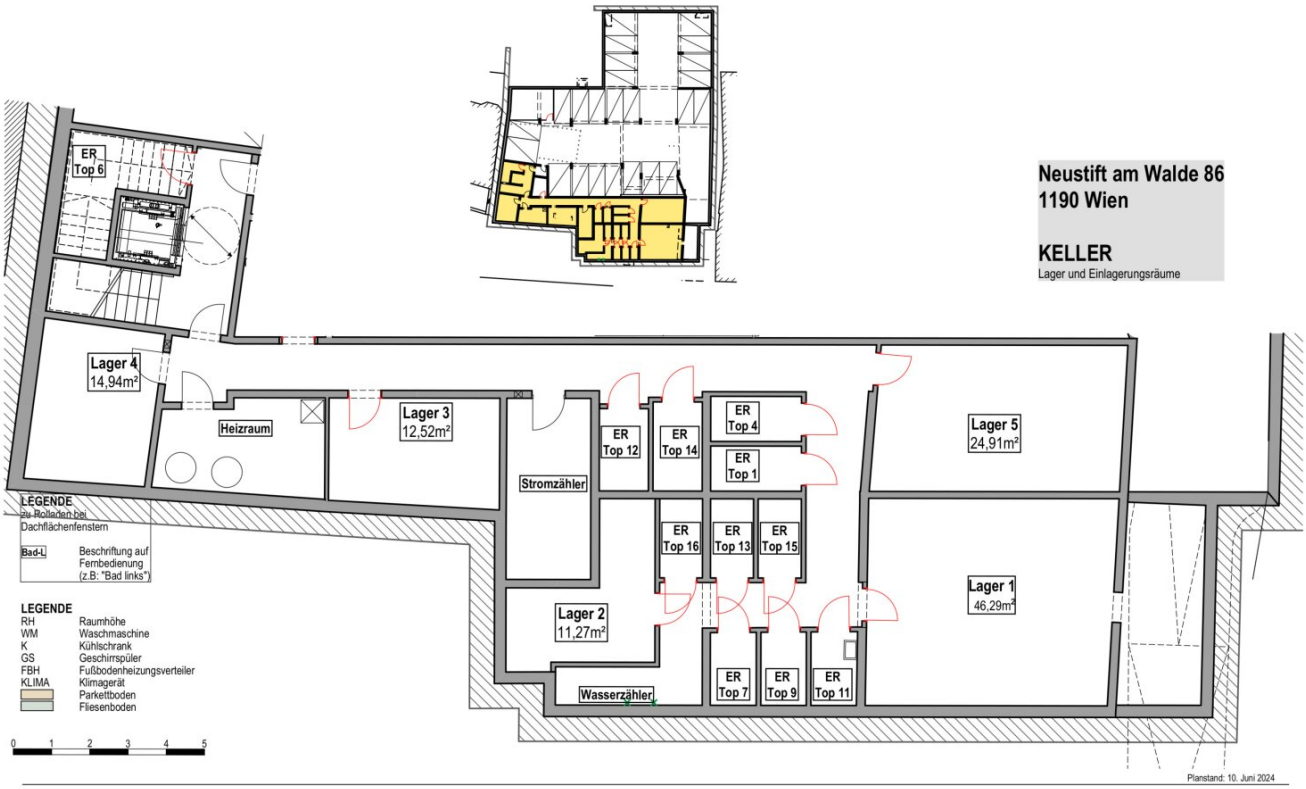
**KELLER**
Garagenplätze 1-24

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




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.

# 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.

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

Fotos: Teilweise RealAgency

Willkommen in der hochwertigen 1-Zimmer Büro oder Wohnung im 19. Bezirk in Wien. Diese erstklassige, neugebaute Wohnung hat 1 Zimmer auf 48m2 Wohnfläche, das 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 Wohlgefühl 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.

**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