Bezaubernde Maisonette mit Terrasse in Neustift am Walde (Neuer Top Preis)

Wohnzimmer

Objektnummer: 1799/60

Eine Immobilie von Die IMMOREI

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Maisonette
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	1977
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	109,04 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	C 74,08 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,96
Kaufpreis:	649.000,00 €
Betriebskosten:	395,69 €
USt.:	39,57 €

Ihr Ansprechpartner

Immobilientreuhänderin (Maklerin) Elisabeth Schaunig

Die IMMOREI
Neustift am Walde 89/ Lokal 2
1190 Wien

T +43 6641667667
H +43 6641667667

Miele
Miele

1 Wohnraum 29.94 m²
2 Küche 6.18 m²
3 Vorraum 3.67 m²
4 WC 1.62 m²
5 Masterbedroom + Ankleide 17.39 m²
6 Masterbad 6.02 m²
7 Bad 4.20 m²
8 Zimmer 18.92 m²
9 Zimmer 12.05 m²
10 Flur 7.51 m²
11 Abstellraum 1.54 m²
12 Terrasse 23.70 m²
OBERE EBENE
UNTERE EBENE
Wohnfläche 109.04 m²
Terrasse 23.70 m²

Objektbeschreibung

Exklusive Maisonette-Wohnung im begehrten 19. Bezirk in Salmannsdorf und Neustift am Walde! Die Wohnung befindet sich im Hinterhaus eines 1977 erbauten Wohnkomplexes und wurde 2017 renoviert.

Durch die nach hinten versetzte Gebäudeposition und die gemeinschaftlich nutzbare Gartenanlage sind die Wohnräume vor Straßenlärm geschützt. Die Wohnung wurde durch das Zusammenlegen zweier Wohnungen geschaffen und überzeugt mit einer großzügigen Fläche von 109,04 m² auf zwei Ebenen. Sie umfasst im Erdgeschoss ein großzügig geschnittenes Wohnzimmer mit direktem Zugang zu Küche und Terrasse sowie ein Gäste-WC. Im Obergeschoss befinden sich drei Schlafzimmer, zwei Badezimmer und ein Abstellraum. Die kaum einsehbare Terrasse (23,70 m²) punktet mit einem Ausblick auf den Gemeinschaftsgarten.

Besonders hervorzuheben sind die hochwertigen Tischlerarbeiten in den Wohnräumen. Die Treppe aus Vollholz Eiche weiß geölt mit weiß-matten Seitenwangen, die Landhausdielen aus Eiche, weiß geölt, und die Einbauschränken bzw. Einbauregale zeigen: Hier wurde nicht nur auf Gehrung gearbeitet. Sämtliche Materialien wurden mit Bedacht und Fingerspitzengefühl und Sinn für Qualität ausgewählt. Zusätzlichen Wohnkomfort bringt das ausgefeiltes Lichtkonzept. Dieses umfasst u. A. (Wand-)Einbauspots im Wohn- und Treppenbereich, sowie in den Bädern, zusätzlich zu den dort ebenfalls verwendeten Spiegelleuchten.
Spot-Lichtleisten, Smarthome gesteuert, finden sich in der Ankleide und wiederum im Wohnbereich. Auch an die Beleuchtung verschiedener Bilder im Wohnzimmer wurde gedacht.

Im hellen Kellerraum mit Tageslicht bieten ein Schwimmbad, eine Sauna und ein Tischtennisraum die Möglichkeit für täglichen Sport oder Wellness. Zur Wohnung gehört ein Stellplatz in der Tiefgarage mit optionaler E-Lade Station.

Räume im Detail

Erdgeschoss

Im **Eingangsbereich** erwartet Sie eine vom Schreiner Tischler perfekt integrierte Garderobe. Verstaut unter der Treppe ein Einbauschrank aus Eiche, kombiniert mit vielen Regalfächern und zusätzlichem Stauraum für z. B. ein Weinlager.

Das **Wohnzimmer** (29,94 m²) ist großzügig geschnitten und durch den Lichteinfall von zwei Seiten sehr hell. Hier findet sich hochwertiges Mobiliar (Couch Ocean 7, Stühle Ohlinda von Bretz, ein Esstisch und außergewöhnliche Bilder, s.u.), das auf Wunsch abgelöst werden

kann. Eine großzügige Glastürfront bietet unmittelbaren Zugang zur Terrasse.

Die Küche (6,18 m²), ebenfalls vom Wohnzimmer aus begehbar, ist mit einer modernen Einbauküche ausgestattet, die viel Stauraum bietet. Hierzu gehören auch ein Induktionsherd, Backofen, Dunstabzug, Kühlschrank und Glasregale mit Beleuchtung. Die Rückwand ist mit Steinzeug verfließt.

Im Erdgeschoss befindet sich ein **Gäste-WC,** das mit einem Hänge-Wandklosett und einem Handwaschbecken ausgestattet ist.

Obergeschoss

Die obere Wohnebene kann auch mit dem 2. Wohnungseingang betreten werden. Die Treppe in der Wohnung wurde vom Tischler bündig angefertigt. . Eine Blickfang sind die Regale im **Treppenbereich**, eine Kombination aus Eichenrahmen, weiß geölt, und Fächern, weiß matt.

Zentrum des Obergeschosses ist das **Master-Bedroom** mit 17 m², ausgestattet mit hochwertiger Ausstattung (Bett Bretz Feya, Seidenvorhänge, beides auf Wunsch ablösbar). Thermoplissees an den zwei Fenstern sorgen für Sichtschutz und Hitzeschutz.

Vom Master-Bedroom haben Sie direkten Zugang zu einem geräumigen und hochwertig ausgestatteten **Badezimmer**: Die Einbauwaschtische von Alape wurden vom Tischler bündig sngepasst. Neben einem Hänge-Wandklosett und einer Badewanne (Ideal Standard Connect Air Duo 170x75cm) gibt es eine Panoramadusche (Duravit Stonetto 120x100cm) mit Regendusche. Armaturen von Herzbach komplettieren die Badezimmereinrichtung stilsicher und technisch hochwertig.

Zwei weitere Zimmer (12 m², 19 m²) - beide mit herrlichem Blick ins Grüne - bieten sich als Schlafzimmer, aber auch als Kinderzimmer, Arbeits- oder Umkleidezimmer an.

Das **zweite Badezimmer** ist vom Flur aus zugänglich. Es verfügt über einen Waschtisch , einer Badewanne (170x75cm), Hänge-Wandklosett und Waschmaschinenanschluss.

Ein **Personenaufzug** sorgt dafür, dass Sie bequem in Ihre Wohnung gelangen. Im Kellergeschoß, nur wenige Schritte von der Wohnung entfernt, bieten ein **Swimmingpool, eine Sauna, ein Tischtennis- und Fitnessraum** diverse Möglichkeiten, auch inhouse aktiv zu sein. Zur Wohnung gehört ein Stellplatz, optional mit E-Lade Station.

Es werden monatlich 244,33€ Heizkostenpauschale. verrechnet.

Terrasse

Eine bezaubernde Korkenzieherweide, Efeu und Heckenpflanzen (Kirschlorbeer, Glanzmispel) sorgen für Privatssphäre und natürliche Beschattung. Zusätzlich steht eine elektronisch steuerbare Sichtschutz-/Beschattungs-Jalousie zu Verfügung. Alternativ kann der Sonnenschirm genutzt werden, für den auf der Terasse eine Verankerung installiert wurde. Wer eine Leidenschaft für Gartenarbeit hat, kann ein zur Wohnung gehörendes kleines Beet mit Rosen und Kräutern pflegen.

Weitere Ausstattungselemente

- Wasser-, Heizung- und Stromversorgung und Isolierglasfenstern mit Elektrorolläden im Zuge der Renovierung 2017 generalsaniert.
- Kunststofffenster 3-fach Verglasung, innen weiß, außen braun an Bestand angepasst
- Beheizung mittels Ölzentralheizung mit Warmwasser. Gesamte Heizungsinstallation, inklusive Radiatoren, erneuert.
- Gegensprechanlage bei beiden Eingängen
- Beleuchtung
    - Smarthome Hue Light (Philipps) gesteuert
    - Esstischlampe Hue gesteuert, Spots Hue gesteuert
    - Gemälde mit indirekter Beleuchtung
    - Indirekte Außenbeleuchtung auf der Terrasse

- Bäder/WC
    - Lüftung mit Abluftgebläse
    - Waschtisch: Tischlermöbel mit Einbauwaschtisch Alape, Einhebelmischer Herzbach Design iX, Design-Eckventile, Design-Siphon, Ablaufventil Clicker.
    - Badewanne: Ideal Standard Connect Air Duo 170x75cm, Ein- Ab- und Überlaufgarnitur, Unterputzbrausebatterie Herzbach Design New
    - Dusche: Duravit Stonetto 120x100cm, Unterputzbrausebatterie Herzbach Design New, Regenbrause Herzbach Design New Slim.
    - Klosett: Hänge-Wandklosett Tiefspüler Laufen PRO Compact mit Soft Closing Sitz, Unterputzspülkasten, Betätigungsplatte TECE square II Metall
- Terrasse
    - Bodenbelag Lärche Select geölt
    - Sichtschutz mit Steinverkleidung
    - Beet mit Bewässerungsschlauch
    - 4 große Tröge mit Sichtschutzpflanzen

Lage

Die Wohnung zeichnet sich durch eine erstklassige Infrastruktur in unmittelbarer Nähe aus und befindet sich zugleich am Eingang zum Wienerwald. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend. Die nächstgelegene Haltestelle Celtesgasse (180 m entfernt, Buslinien 35A, 43B, N35) ist in 3 Gehminuten erreichbar. Die Buslinie 35A verkehrt im 15-Minuten-Takt in Richtung Innenstadt und bietet außerdem Anschluss an die S-Bahn-Linie S45. ?

Ebenfalls bequem fußläufig oder mit dem Bus erreichbar sind der nächste Supermarkt (Billa Rathstraße) (900 m), die Post (Rathstraße 824 m) und das Gesundheitszentrum Neustift, das diverse Arztpraxen und Therapeuten, sowie eine Apotheke (820 m) beherbergt. Auch die seit Jahren als eine der besten Adressen in der Wiener Spitalslandschaft etablierte Privatklinik Döbling ist mit Auto (10Minuten) oder Bus (30 Minuten) erreichbar.

In der Umgebung stehen diverse Kindergärten und Schulen zur Verfügung, die eine optimale Betreuung und Bildung für Kinder gewährleisten. So ist die Volksschule Celtesgasse (100 m) ebenso wie die The American International School (700 m) fußläufig oder mit Bus bequem erreichbar, gleiches gilt für den Kinderspielplatz Ottingerwiese (800 m). Für sportliche Aktivitäten bietet die nahe gelegene Sportanlage Marswiese vielfältige Möglichkeiten. Zahlreiche Wander- und Spazierwege (Stadtwanderweg 2, Weinreben Spaziergänge) laden zudem zu erholsamen Ausflügen in die Natur ein.?

Weitere Daten zur Infrastruktur

Buslinien:

- 35A: Verkehrt zwischen Nußdorfer Straße U-Bahn-Station und Salmannsdorf, mit Haltestellen in der Nähe der Hameaustraße. Verkehrt während der Nachtstunden als N35.

- 43B: Bedient die Strecke zwischen Neustift am Walde und Hütteldorf Bhf.

Schulen /Kindergarten

- Öffentlich Volksschule Celtesgasse (100 m): Die kleinste Schule Wiens, fußläufig in nur 2 Minuten erreichbar, wurde kürzlich restauriert und verfügt über moderne, sehr gut ausgestattete Werkräume, Sportanlagen und einen Schulgarten mit Obstbäumen.

- The American International School (700 m): Eine private internationale Schule, fußläufig in nur 13 Minuten erreichbar. Sie bietet eine englischsprachige Ausbildung von der Vorschule bis zur 12. Klasse und folgt dem American Curriculum sowie dem International Baccalaureate (IB) Diploma Programme.

- KIWI-Kindergarten (700 m), in der Rathstraße 35, von einem der größten privaten Kindergarten- und Hortträgervereine in Wien. Konzeptschwerpunkte sind alterserweiterte Gruppen von einem bis sechs Jahren, offenes Arbeiten, Schwerpunkträume, bilinguale Betreuer*innen u. v. m.

- Privat Kindergarten Schmetterling Neustift (Rathstraße 6) frisch gekochte BIO Gerichte in der Haus eigenen Küche, Ausflüge, großer Kindergarten Garten. Vollzeitbetreuung in deutscher und englischer Sprache. MaxiClub vorbereitung auf die Volksschule. Selbstständigkeitserziehung,moderne Einrichtung, wenige Schließtage, Sicherheit.

- Neulandschule, Alfred-Wegener-Gasse 10-12, Grinzing (4 km). Katholische Privatschulen mit Öffentlichkeitsrecht, mit Kindergarten, Volksschule, Mittelschule, Aufbaumittelschule, Gymnasium & Realgymnasium sowie Hort.

- Berufsbildende Schulen: Im Bezirk Döbling gibt es mehrere berufsbildende mittlere und höhere Schulen (BHS), die verschiedene Fachrichtungen abdecken.

Naherholungsgebiete

- Weinreben Spaziergang, der von Salmannsdorf über Sievering nach Grinzing führt.

- Wiener Stadtwanderweg 2 (Hermannskogel) und 3 (Hameau)

- Biosphärenpark Wienerwald: Er erstreckt sich in den 19. Bezirk und bietet zahlreiche

Möglichkeiten für Spaziergänge, Wanderungen und Radtouren. ??????

- ?Cobenzl: Dieser Aussichtspunkt an der Wiener Höhenstraße bietet einen spektakulären Blick über die Stadt Wien und die umliegenden Weinberge, Wiesen und Wälder. Mit Auto und Bus gut zu erreichen ist, bietet sich der Cobenzl als Ausflugsziel oder als Station auf einer der vielen umliegenden Wanderwege an. Gerastet und gegessen werden kann im Cafe-Restaurant Rondell am Cobenzl.

- Pötzleinsdorfer Schlosspark

- Hugo-Wolf-Park

- Hackenberg

Sehenswürdigkeiten

- Wasserbehälter (Wasserschloss) Hackenberg, erbaut 1910, Bestandteil der II. Wiener Hochquellenwasserleitung

- Kahlenberg, Aussichtspunkt, der einen phänomenalen Blick über Wien bietet und Station auf zahlreichen Wanderwege ist

- Beethoven Museum

- Mozarthaus

- Lebensbaumkreis am Himmel, 2013 geschaffenes nachhaltiges Naturdenkmal

- Setagayapark, japanischer Garten

- Sisi-Kapelle am Pfaffenberg, errichtet 1854 anlässlich der Vermählung des Kaiserpaares Elisabeth und Franz Joseph

Restaurants

- Friseurmüller (47 m)
- Dorfschenke Neustift (328 m)
- Eischer’s Kronenstüberl (403 m)
- Fuhrgassl-Huber (480 m)
- Schreiberhaus (542 m)
- Buschenschank/Weingut Wolff (573 m)
- Zeiler am Hauerweg (741 m)
- s’Pfiff (900 m)

Fazit

Verpassen Sie nicht die Chance, diese Traumwohnung zu Ihrem neuen Zuhause zu machen! Kontaktieren Sie uns noch heute für einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von der Magie dieser Immobilie verzaubern.