

Feigen direkt vom Balkon genießen – Wohnen im Grünen mit Stadtnähe



Objektnummer: 1963/43

Eine Immobilie von Katja Cruz Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1180 Wien
Baujahr:	1969
Zustand:	Teil_vollsaniert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	96,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	4
Heizwärmebedarf:	F 220,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,66
Kaufpreis:	440.000,00 €
Betriebskosten:	338,20 €
USt.:	33,82 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

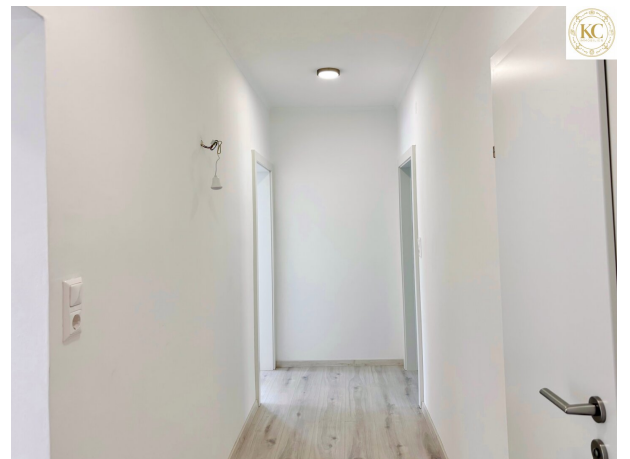


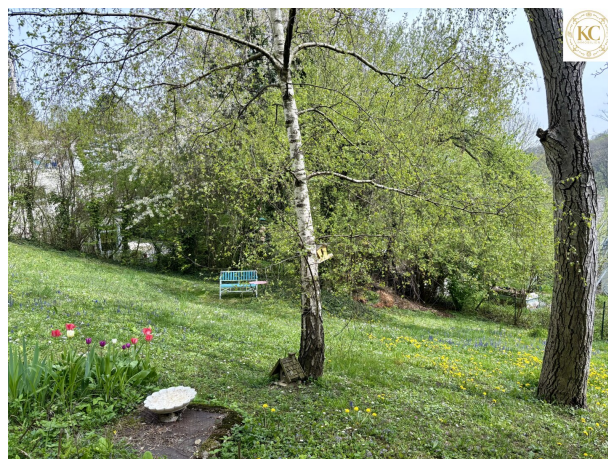
Katja Cruz

Katja Cruz Immobilien
Liechtensteinstraße 58/18
1090 Wien









Objektbeschreibung

Am Ende einer kaum befahrenen Sackgasse gelegen, bietet diese großzügige Wohnung Ruhe, Erholung und Naturverbundenheit. Vogelgezwitscher weckt Sie am Morgen, und der Blick ins Grüne schafft eine entspannte Wohnatmosphäre.

Die Wohnung wurde 2024 umfassend saniert und präsentiert sich in gepflegtem Zustand. Helle, freundliche Räume eröffnen vielfältige Nutzungsmöglichkeiten: ideal für Familien, Wohnen und Arbeiten unter einem Dach oder einfach für alle, die sich mehr Platz für ihre Hobbys wünschen.

Hochwertige, dreifach-verglaste Fenster sorgen für ein angenehmes Raumklima, während der robuste Bodenbelag moderne Optik mit Pflegeleichtigkeit verbindet. Die Küche gestalten Sie ganz nach Ihren persönlichen Vorstellungen.

Ein besonderes Highlight ist der prächtige Feigenbaum vor den Balkonen: Er spendet im Sommer Schatten und verspricht mediterranes Flair direkt vor Ihrer Haustür. Ergänzend lädt der Gemeinschaftsgarten zum Entspannen und Spielen ein.

In wenigen Gehminuten erreichen Sie den weitläufigen Pötzleinsdorfer Schlosspark – perfekt für Spaziergänge, Sport oder gemütliche Nachmittage mit Kindern. Auch Neustift am Walde mit seinen traditionellen Heurigen und reizvollen Wanderwegen liegt ganz in der Nähe.

Die öffentliche Anbindung ist hervorragend: Nur 270 Meter entfernt befindet sich die Bushaltestelle „Neustifter Friedhof“ (Linie 41A). Diese bringt Sie direkt zur Straßenbahnlinie 41, mit der Sie bequem ins Wiener Stadtzentrum gelangen.

Auf einen Blick:

- Ruhige Lage am Ende einer Sackgasse
- Großzügige, flexibel nutzbare Räume
- 2024 saniert und gepflegt
- Gemeinschaftsgarten zur Mitbenutzung
- Nähe zu Schlosspark, Wald und Freizeitmöglichkeiten

- Gute öffentliche Verkehrsanbindung

Diese Wohnung ist ideal für alle, die naturnahes Wohnen mit der Annehmlichkeit kurzer Wege in die Stadt verbinden möchten

Rudolf Steiner Schule 900 m

VS 2,4 km

American International School 3,3 km

BOKU 3,5 km

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://katja-cruz.service.immo/registrieren/de) - <https://katja-cruz.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m

Apotheke <1.000m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <500m

Universität <3.000m

Höhere Schule <3.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <1.500m
U-Bahn <3.000m
Bahnhof <3.000m
Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap