

# **Familienhaus mit 3 Wohneinheiten und privatem Garten**



**Objektnummer: 6346/383**

**Eine Immobilie von Brucer Immobilien e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Rathstraße
Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	1986
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	492,00 m <sup>2</sup>
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	621,00 m <sup>2</sup>
Keller:	61,22 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	C 89,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,28
Kaufpreis:	4.200.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

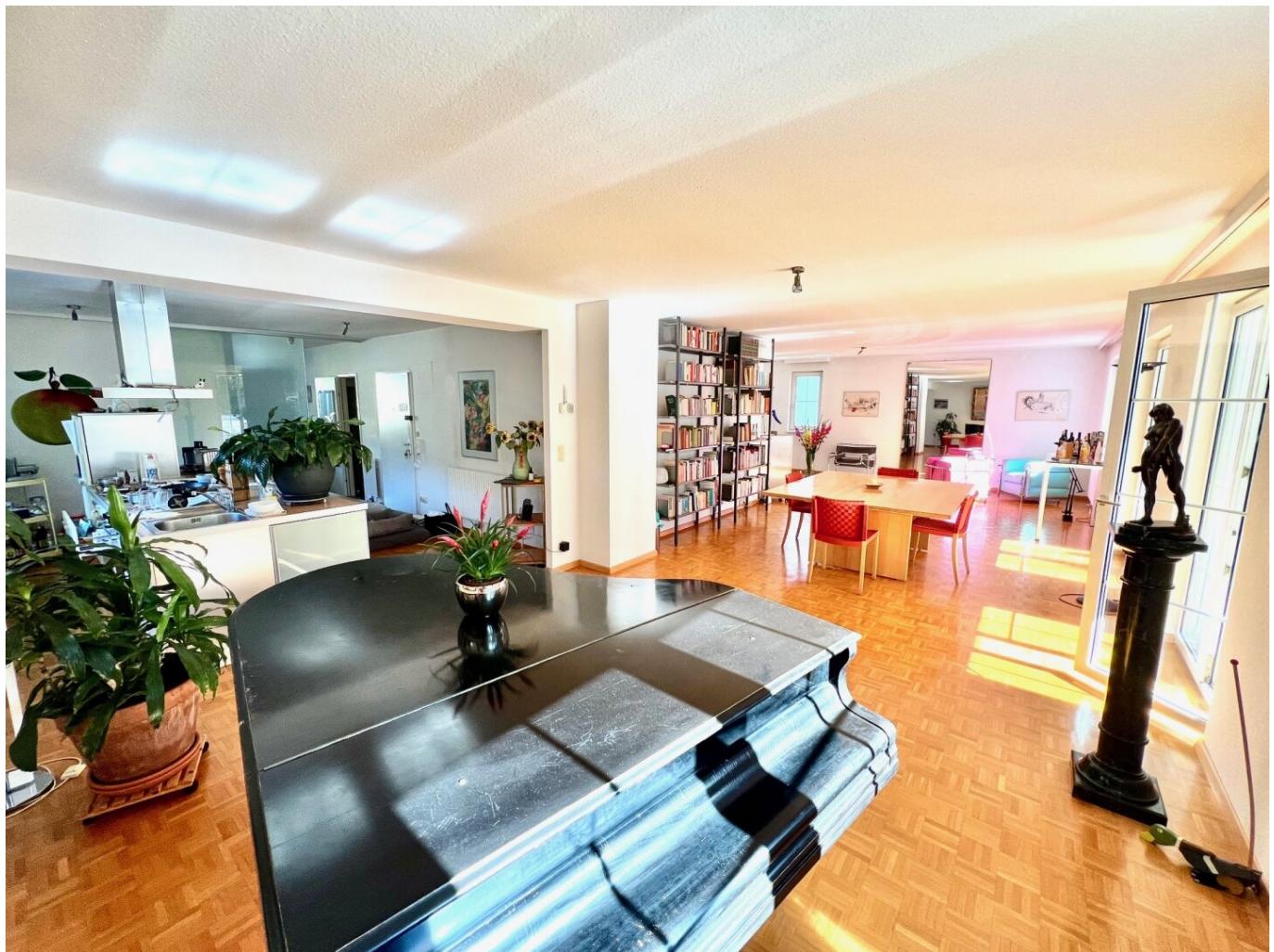


**Florian Brucer, MA**

Brucer Immobilien e.U.  
Rathstraße 7/1  
1190 Wien



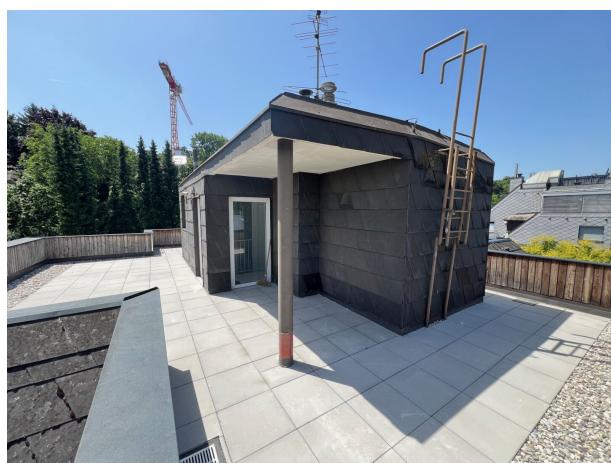




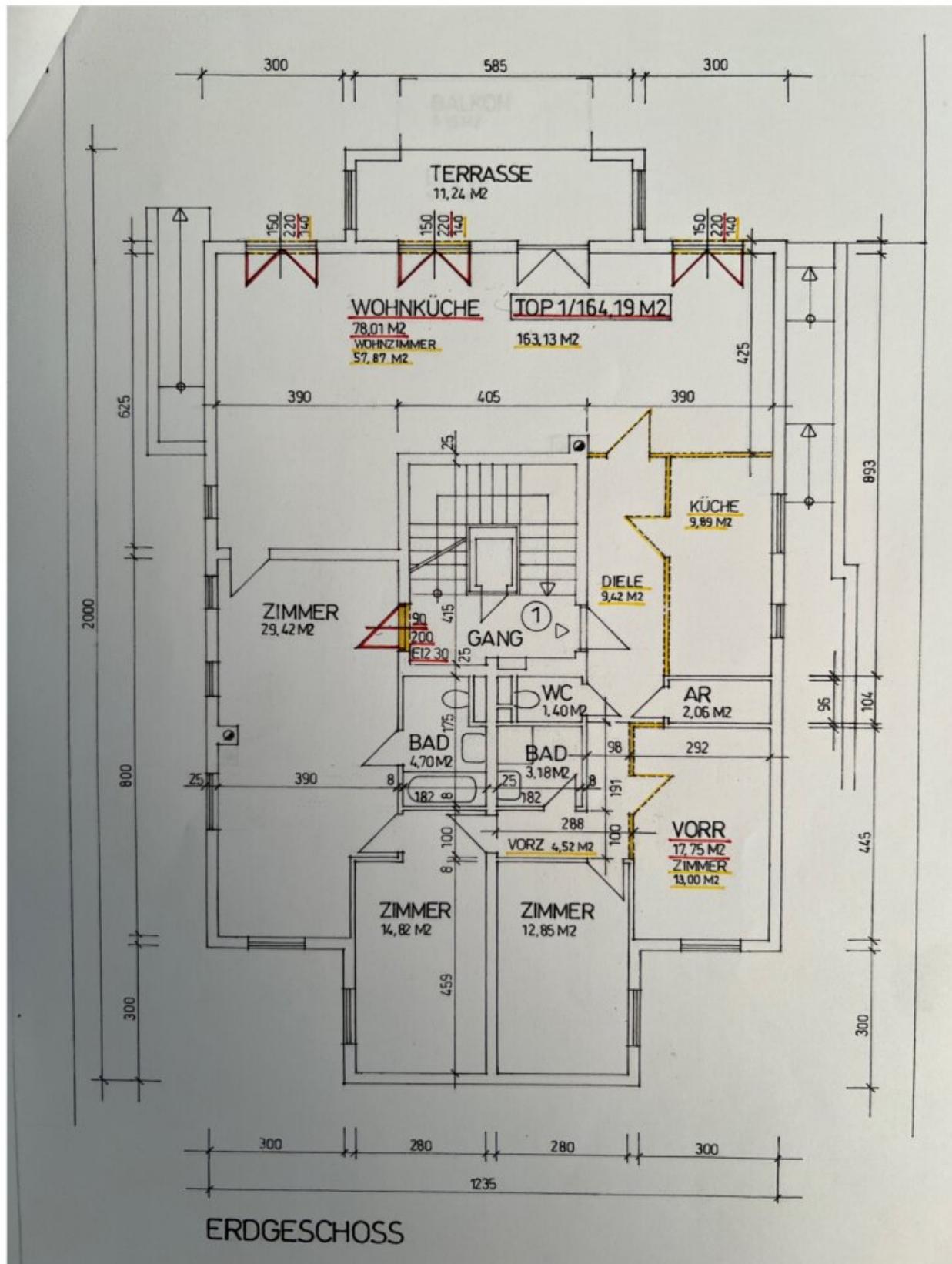


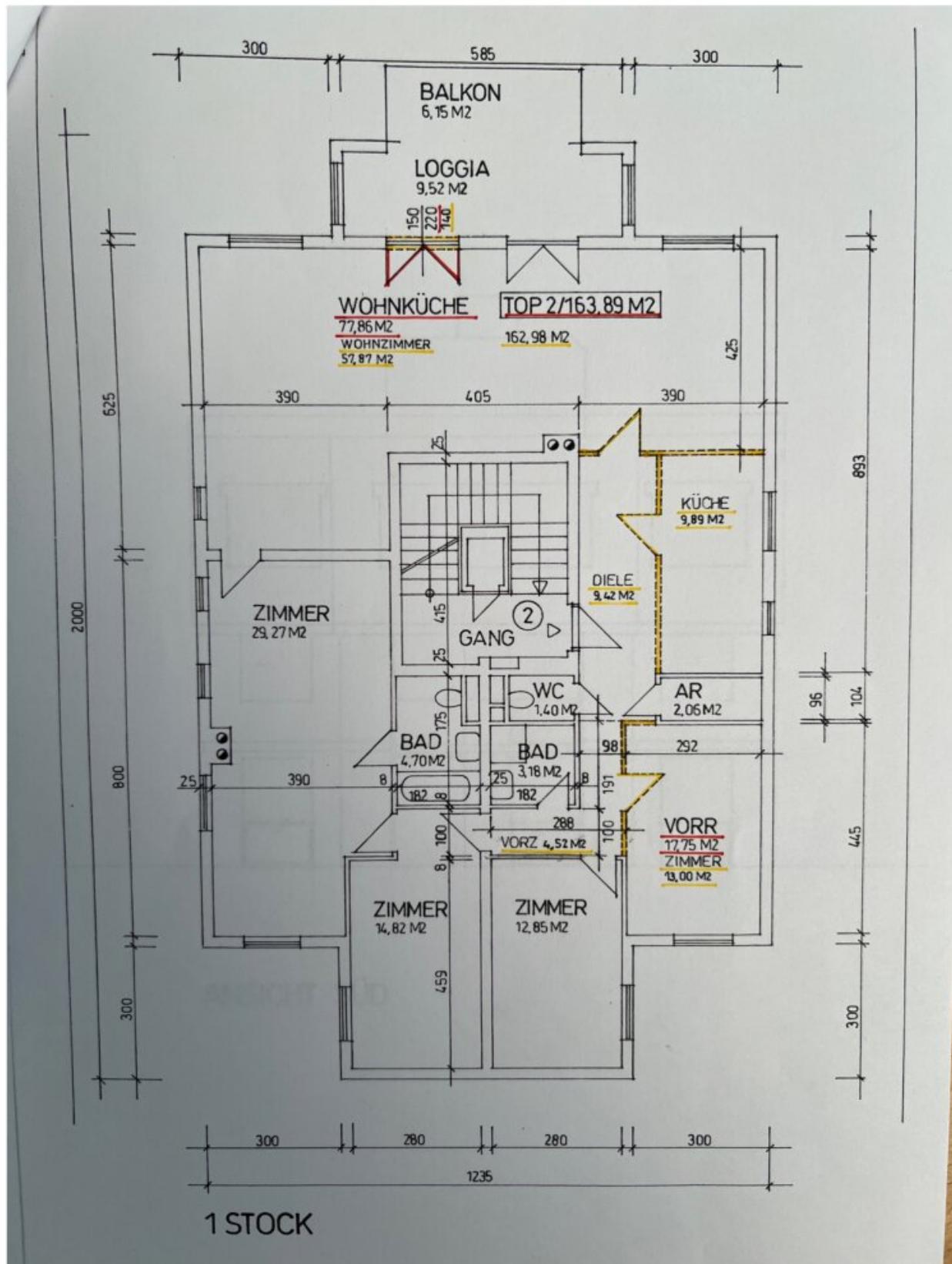


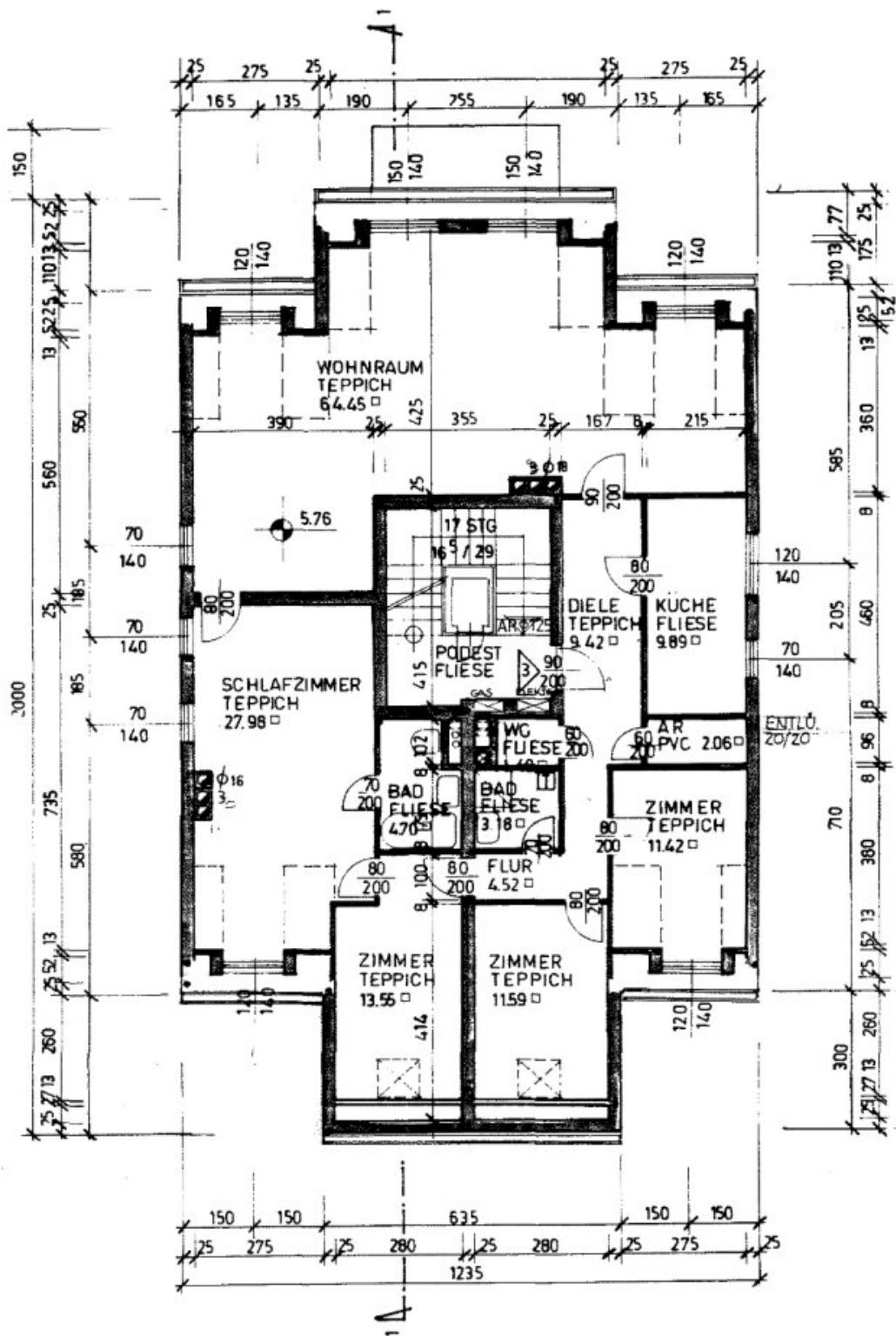




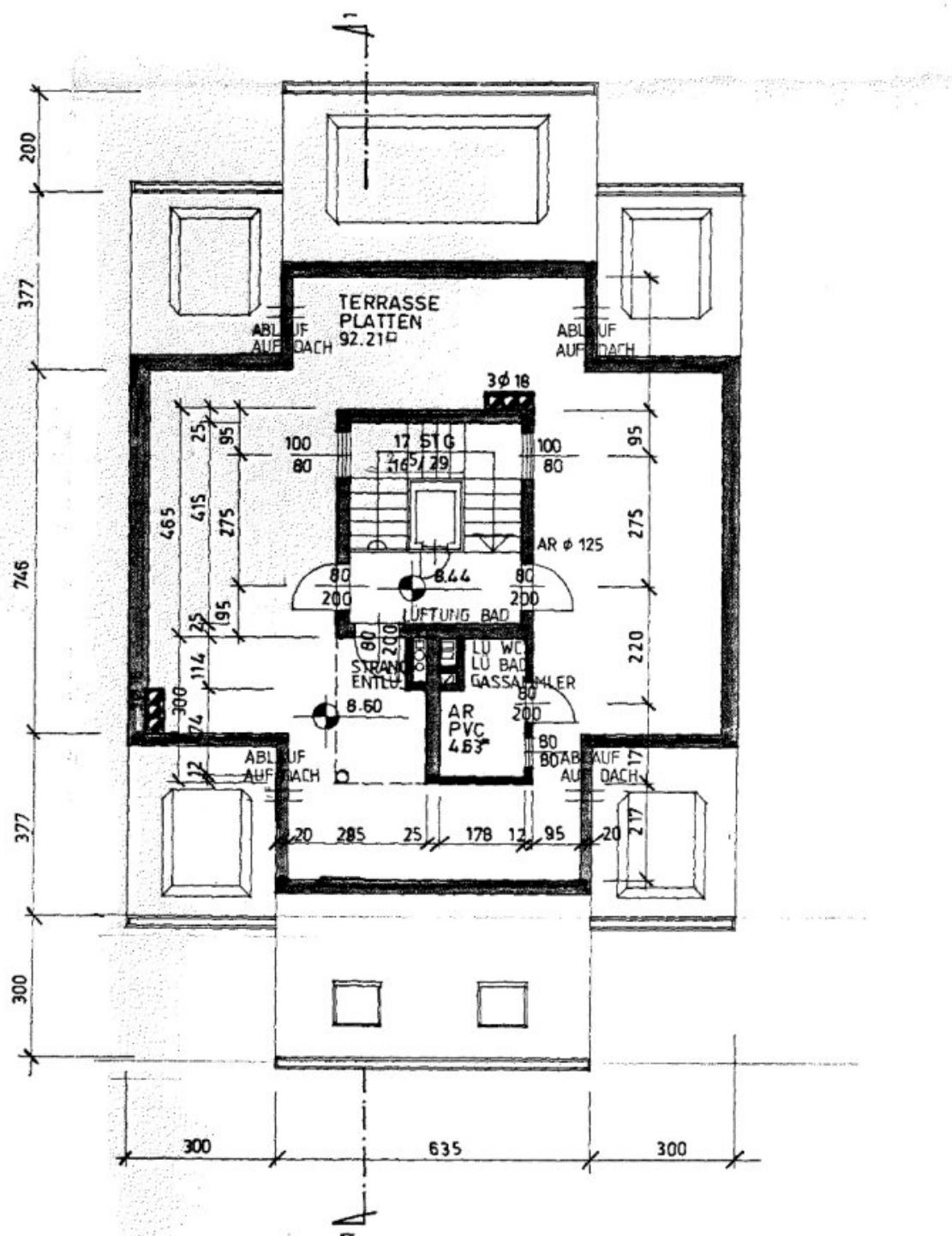




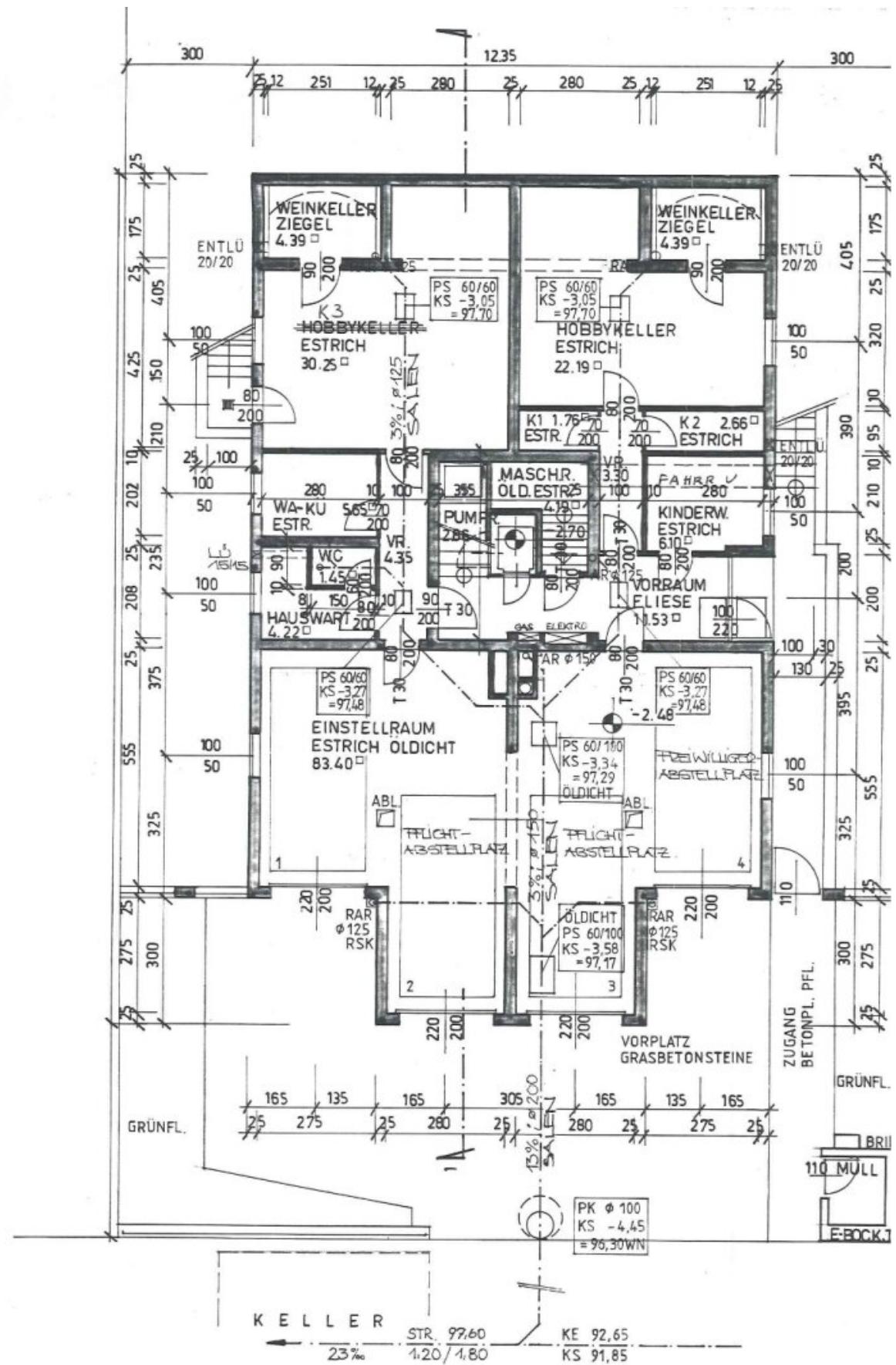




## D A C H G E S C H O S S



T E R R A S S E



# Objektbeschreibung

Das zum Verkauf stehende Anwesen besteht aus einem gepflegten Wohnhaus mit drei luxuriösen Etagenwohnungen, die sich über jeweils ca. 164 m<sup>2</sup> erstrecken. Jede Einheit ist sowohl über ein gemeinsames Stiegenhaus als auch über einen Lift erreichbar, was den Komfort und die Privatsphäre aller Bewohner garantiert.

## Aufteilung der Wohneinheiten:

- Erdgeschosswohnung: direkten Zugang zum privaten Garten; durch die Hanglage straßenseitig im 1.Obergeschoss gelegen
- 2. Obergeschoss: Geräumige Loggia/Balkon mit Blick auf den wunderschön gestalteten Garten
- Dachgeschosswohnung: Highlight ist die 92 m<sup>2</sup> große Dachterrasse mit Panoramablick

## Jede Wohneinheit besticht durch:

- großzügige Wohn- & Essbereiche mit direkter Sicht zum Garten
- durchdachte Grundrisse für eine optimale Raumnutzung
- helle Räume mit Tageslicht bis zum Sonnenuntergang

## Der uneinsehbare Garten bietet nicht nur Ruhe und Erholung, sonder besticht ebenfalls durch:

- eine Pool zur Abkühlung an heißen Sommertagen
- Platz zum Verweilen, Entspannen und Feiern - ein Paradies für Groß und Klein

## **Zusätzliche Ausstattung des Anwesens:**

- 4 Garagenplätze innen, zusätzliche Parkmöglichkeiten außen
- geräumige Lagerflächen mit Weinkeller
- Fahrradabstellraum und Waschraum
- allgemeine Toilette
- barrierefreier Zugang dank Liftanlage

Die Liegenschaft liegt direkt in Neustift am Walde, ein begehrter Weinort von Wien. Diese Lage vereint urbanes Leben mit ländlicher Idylle und bietet eine unvergleichliche Lebensqualität. Die Umgebung zeichnet sich durch charmante Heurige, grüne Weingärten und erstklassige Naherholungsmöglichkeiten aus. Perfekt angebunden: Die Buslinie 35A verbindet Sie schnell mit den Straßenbahnlinien 37 & 38, der Schnellbahn S45 sowie der U-Bahn-Station Spittelau (U4, U6). Weitere Buslinien wie der 43A und 39A erleichtern die Mobilität in der Region. In wenigen Minuten erreichen Sie die beliebten Naherholungsgebiete Pötzleinsdorfer Park, den Türkenschanzpark sowie die Höhenstraße - perfekt für Spaziergänge, Sport oder Entspannung.

Alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs (Lebensmittelmarkte, Restaurants, Heurige, Friseur, Kosmetikstudios, Ärztezentrum, Apotheke, Poststelle) sind in unmittelbarer Nähe vorhanden.

Dieses exklusive Anwesen eignet sich ideal für Großfamilien oder mehrere Generationen, die die Vorteile räumlicher Nähe und gleichzeitig ausreichender Privatsphäre schätzen. Die Kombination aus urbanem Komfort, naturnaher Lage und hochwertiger Ausstattung machen diese Immobilie besonders.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <250m  
Klinik <2.250m  
Krankenhaus <2.500m

**Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <250m  
Universität <2.500m  
Höhere Schule <2.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <3.500m

**Sonstige**

Geldautomat <1.500m  
Bank <1.500m  
Post <250m  
Polizei <2.000m

**Verkehr**

Bus <250m  
Straßenbahn <1.250m  
U-Bahn <3.250m  
Bahnhof <2.750m  
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap