

Ein Zuhause zum Ankommen – Eigentumswohnung mit Gartennutzung in Neuwaldegg



Objektnummer: 1662/3108

Eine Immobilie von RE/MAX 4You

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1170 Wien
Baujahr:	1985
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	113,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	2
WC:	2
Garten:	70,00 m ²
Heizwärmebedarf:	D 104,40 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,80
Kaufpreis:	394.000,00 €
Betriebskosten:	279,63 €
USt.:	27,96 €
Infos zu Preis:	

Die Reparaturrücklage von Monatlich EUR 410,40 ist noch bis zum Jahr 2032 zu bezahlen.

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

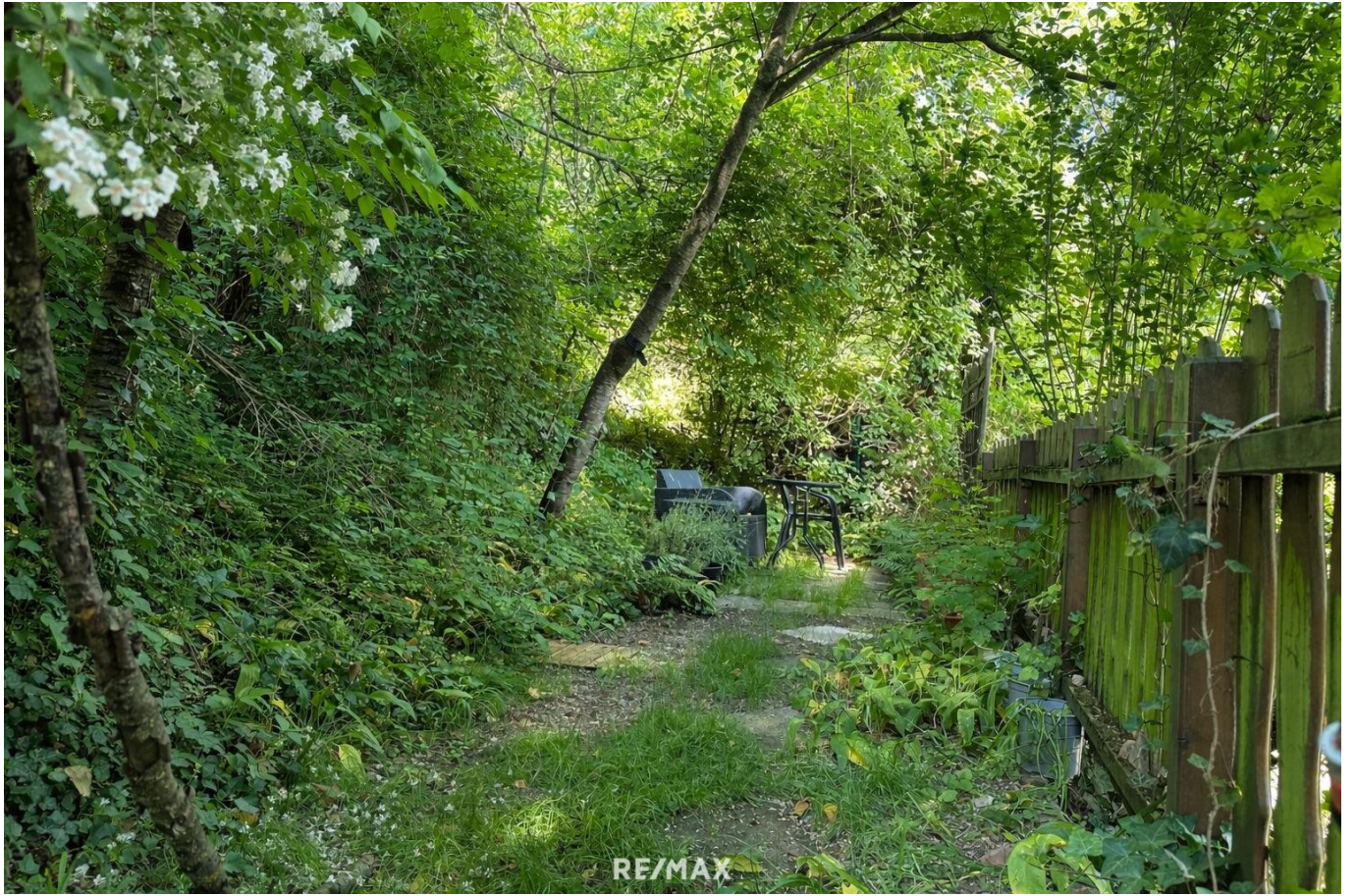
Ihr Ansprechpartner



Andreas Winter







Objektbeschreibung

Die Wohnung wird ab dem 01. Juni 2026 frei und dann wird Sie nochmals frisch ausgemalt.

Besichtigungen sind dann jederzeit möglich.

Ich werde ein **Openhouse** machen am: **Freitag 12.06.2026 zwischen 15.00 - 18.00 Uhr**

In der Neuwaldegger Straße, eingebettet in eine der ruhigeren und grüneren Lagen Hernals, erwartet Sie eine Wohnung, die mehr ist als nur vier Wände – sie ist ein Ort zum Durchatmen, Wohlfühlen und Bleiben.

Diese charmante 3-Zimmer-Eigentumswohnung liegt im 1. Stock eines gepflegten Neubaus aus dem Jahre 1985 und verbindet moderne Wohnqualität mit behaglicher Atmosphäre. Schon beim Eintreten spürt man: Hier wurde mit Liebe zum Detail saniert und gestaltet.

Wohnen mit Gefühl

Warme Holzböden verleihen den Räumen Charakter und Geborgenheit, während die hochwertige, moderne Küche zum Kochen, Genießen und Zusammensitzen einlädt. Ein Kaminanschluss wartet darauf, gemütliche Abende noch stimmungsvoller zu machen – vielleicht mit einem Glas Wein und dem leisen Knistern des Feuers im Hintergrund.

Die Wohnung wurde 2019 umfassend saniert und präsentiert sich heute in einem zeitlos-modernen Stil. Zwei geschmackvoll gestaltete Bäder, moderne Fliesen und zwei WCs sorgen für Komfort und Privatsphäre – ideal für Paare, Familien oder anspruchsvolle Mieter.

Ein Platz zum Durchatmen

Ein besonderes Highlight ist der allgemeine Garten – eine grüne Oase, die Raum für Entspannung, Lesen oder einfach einen Moment der Ruhe bietet. Das Wohnhaus selbst wurde 2016 saniert und befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand. Die neue Gasetagenheizung (2023) sorgt für effiziente und angenehme Wärme.

Sicher investieren – entspannt planen

Die Wohnung ist derzeit bis Juni 2026 vermietet und bietet stabile Einnahmen in einer gefragten Wohnlage.

- Nettomiete: EUR 1.100,– monatlich
- Freier Mietzins – attraktive Perspektive für Anleger

Ausstattung & Details

- 3 Zimmer
- Top-moderne Einbauküche
- Hochwertiger, rustikaler Holzboden
- 2 Bäder mit modernen Fliesen

- 2 WCs
- Kaminanschluss vorhanden
- Neue Gasetagenheizung (2023)
- Allgemeiner Garten zur Mitbenutzung
- Gepflegtes Wohnhaus (Sanierung 2016)

Wir informieren Sie darüber, dass wir bei diesem Objekt eine Doppelmaklertätigkeit ausüben. (§ 5 Abs. 3 MaklerG).

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://remax-4you.service.immo/registrieren/de) - <https://remax-4you.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.500m
Apotheke <500m
Klinik <2.500m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <2.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <2.000m
Höhere Schule <3.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige

Geldautomat <2.500m

Bank <3.000m

Post <500m

Polizei <3.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <3.000m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <3.000m

Autobahnanschluss <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap