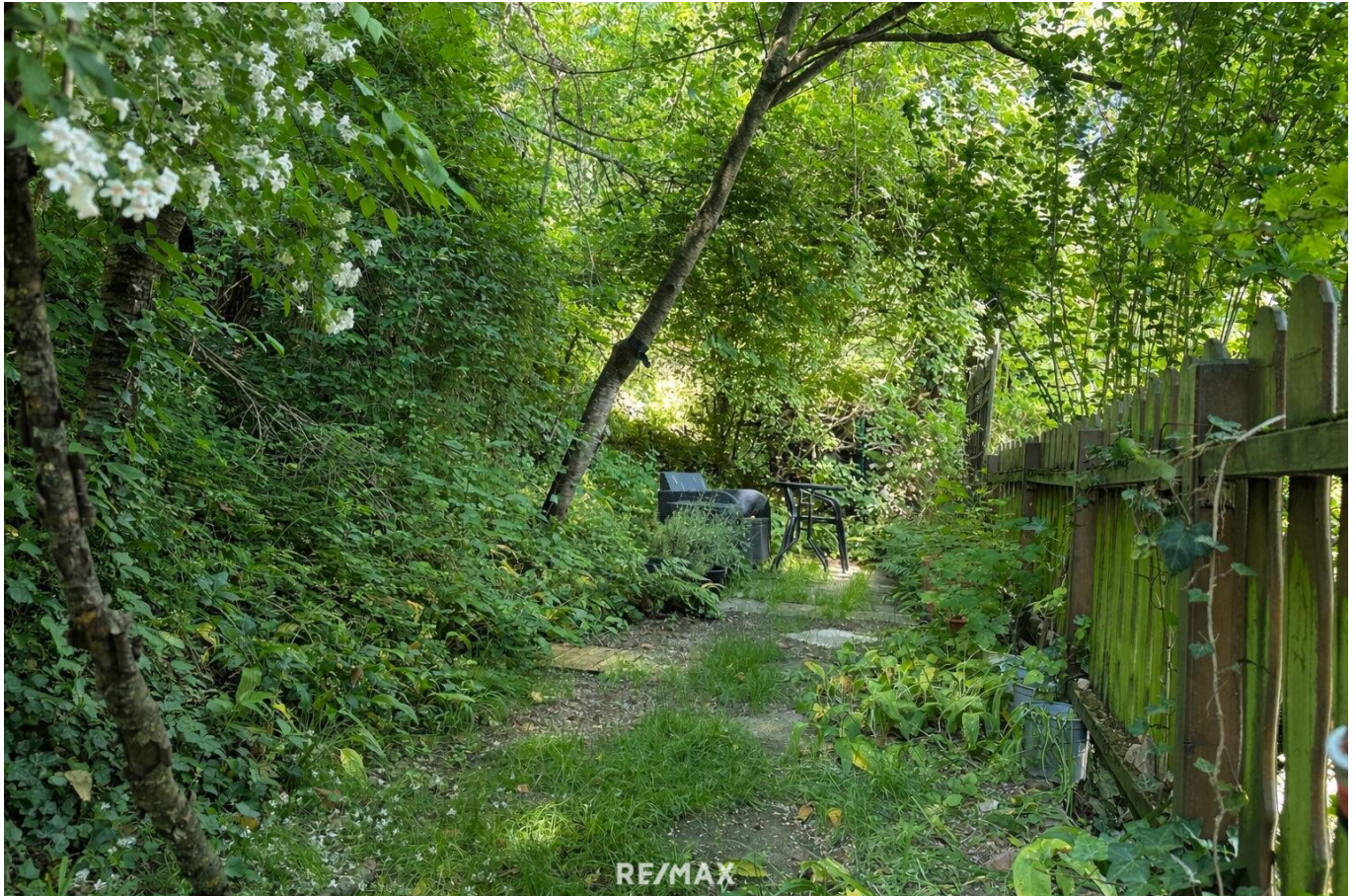


## Ein Zuhause zum Ankommen – Eigentumswohnung mit Gartennutzung in Neuwaldegg



allgemeiner Garten

**Objektnummer: 1662/3108**

**Eine Immobilie von RE/MAX 4You**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1170 Wien
<b>Baujahr:</b>	1985
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	113,00 m²
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Garten:</b>	70,00 m²
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 104,40 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 1,80
<b>Kaufpreis:</b>	398.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	279,63 €
<b>USt.:</b>	27,96 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

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

### Provisionsangabe:

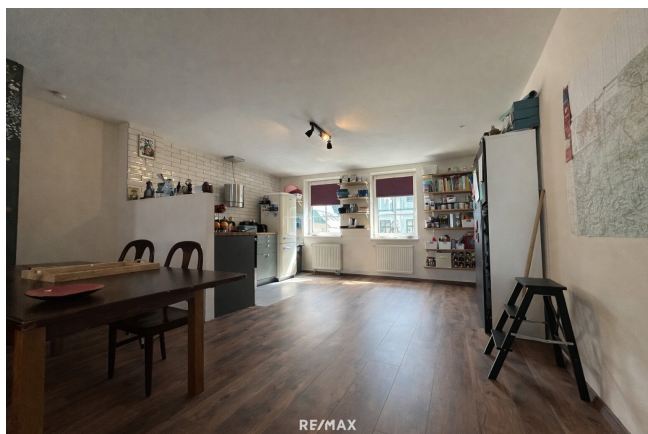
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Andreas Winter**

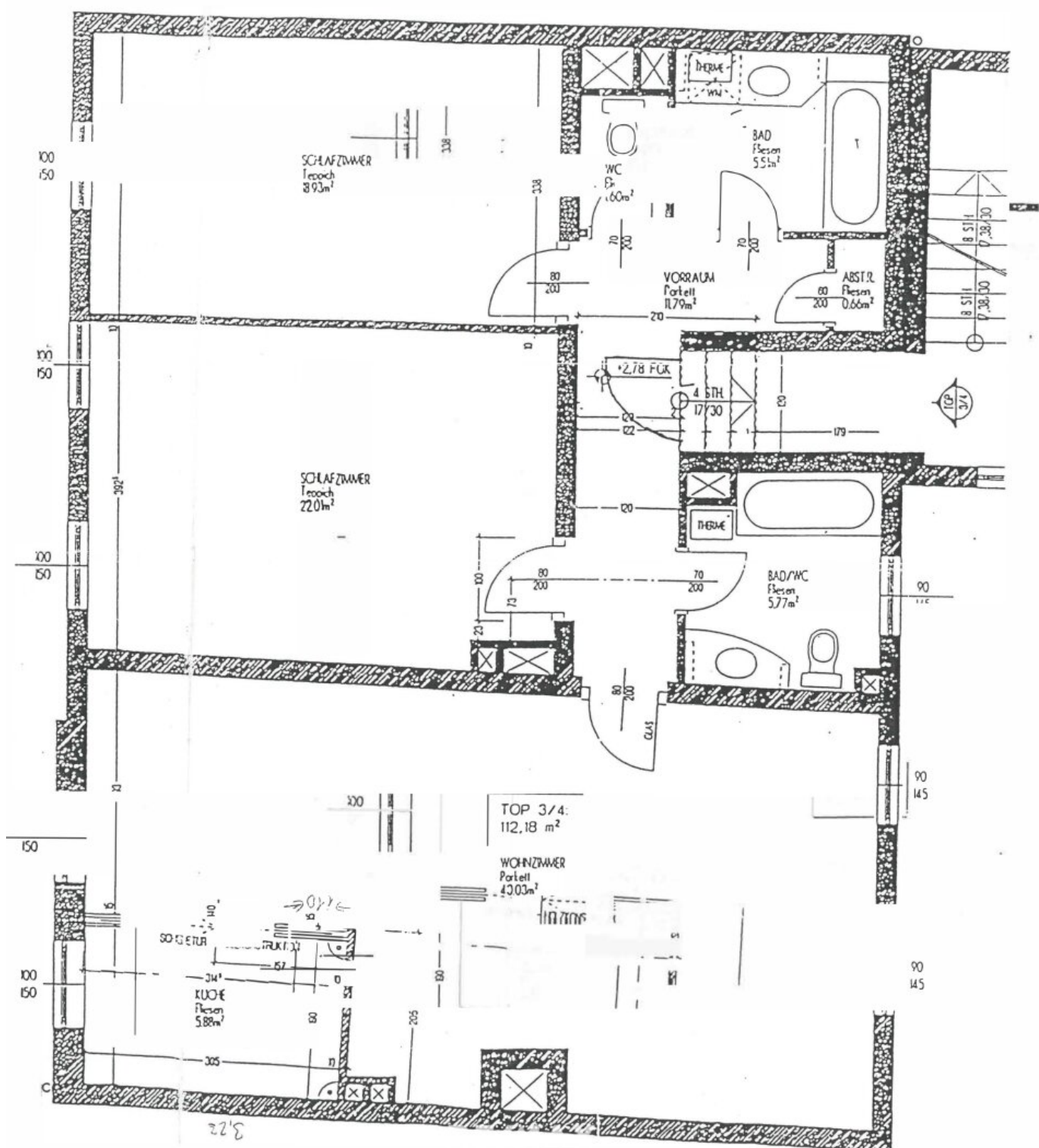












## Objektbeschreibung

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