

Atemberaubende Natur vor den eigenen Terrassen in NEUWALDEGG



Terrasse 1. DG Ausrichtung Norden

Objektnummer: 1609/46951

**Eine Immobilie von RE/MAX First - REM Immobilienmakler GmbH
& Co KG**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Penthouse
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1170 Wien,Hernals
Baujahr:	2006
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	152,17 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	2
Balkone:	1
Terrassen:	2
Keller:	5,82 m ²
Heizwärmebedarf:	C 57,90 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,12
Kaufpreis:	1.499.000,00 €
Betriebskosten:	362,58 €
Heizkosten:	220,00 €
USt.:	73,71 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

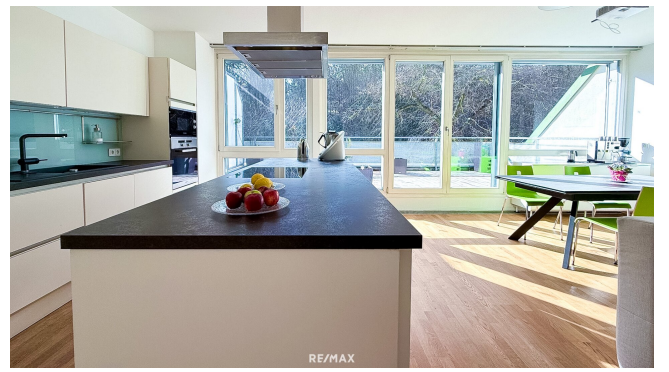
Ihr Ansprechpartner



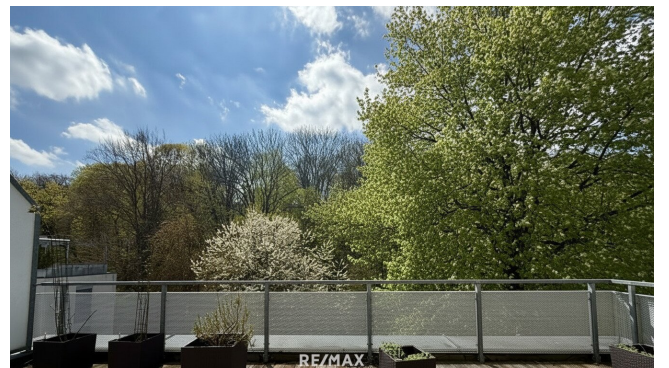
Akad. M&SWU Alexandra Fellner

REMAX First - REM Immobilienmakler GmbH & Co KG











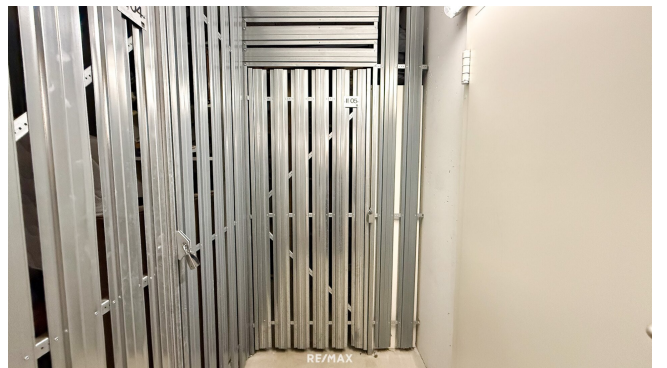


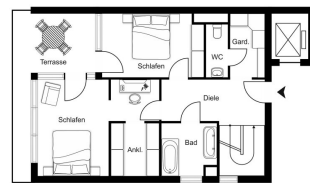
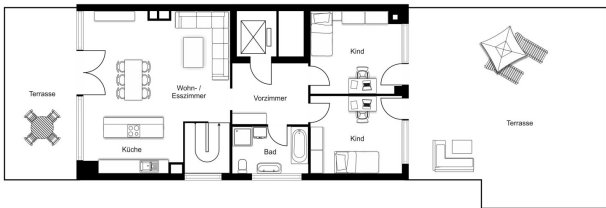


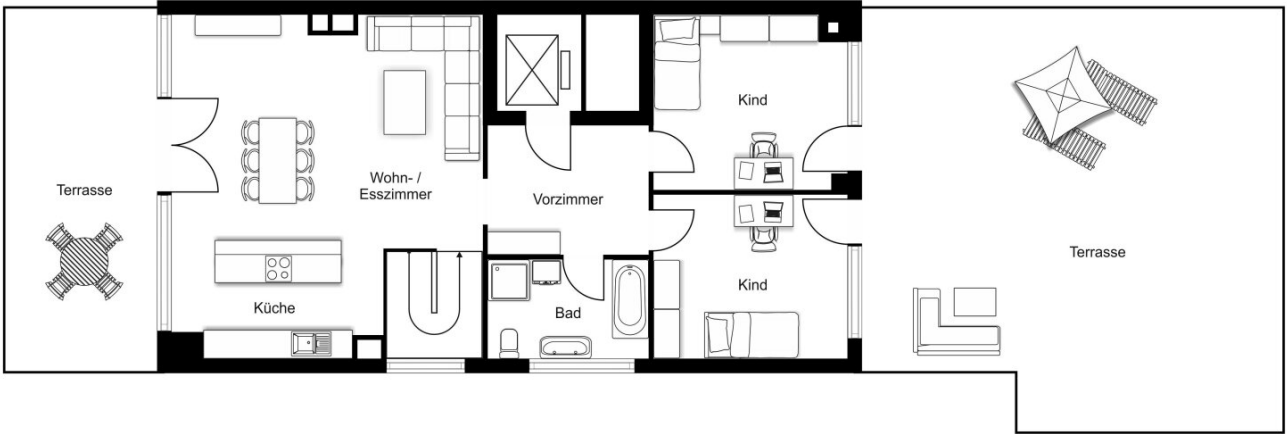


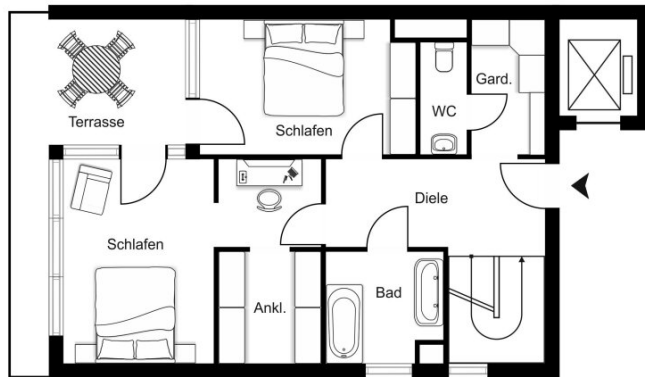












Objektbeschreibung

Diese außergewöhnliche Terrassenwohnung im 1. Dachgeschoss vereint großzügiges Raumangebot, **5 ZIMMER**, hochwertige Ausstattung und eine begehrte Grünruhelage im Herzen von **1170 Wien**. Mit einer Wohnfläche von ca. 152,17 m², fünf Zimmern, zwei Terrassen und einem Balkon bietet dieses Zuhause den perfekten Rückzugsort für **junge Familien**, die urbanes Leben mit naturnahem Wohnkomfort verbinden möchten.

Eckdaten auf einen Blick

- **Wohnfläche:** ca. 152,17 m²
- **BARRIEREFREI**
- **Zimmer:** 5
- **Außenflächen:** 2 Terrassen (Wohnzimmer Richtung Schwarzenbergallee) + Balkon (überdacht)
- **Bäder:** 2
- **Garage:** 1 Stellplatz vorhanden
- **Lage:** 1. Dachgeschoss und 2. Dachgeschoss mit Lift direkt in die Wohnung
- **Ausblick:** Grünblick

Wohnkomfort auf 152 m² – Licht, Raum und Lebensqualität

Der durchdachte Grundriss schafft ein harmonisches Zusammenspiel aus Offenheit und Privatsphäre. Der großzügige Wohn- und Essbereich mit Kamin bildet das Herzstück der Wohnung – ein Ort für gemeinsame Familienmomente und stilvolle Abende mit Freunden.

Große Fensterflächen mit Beschattungsmöglichkeit sorgen für ein lichtdurchflutetes Ambiente und eröffnen einen herrlichen Grünblick.

Fünf vielseitig nutzbare Zimmer bieten ausreichend Platz für Kinderzimmer, Homeoffice oder Gästezimmer. Zwei modern ausgestattete Badezimmer – jeweils mit Fenster – verfügen über Badewanne und Dusche und garantieren Komfort im Alltag.

Außenflächen mit Seltenheitswert

Zwei großzügige Terrassen, teils mit direktem Blick in den Wald, sowie ein zusätzlicher Balkon erweitern den Wohnraum ins Freie. Genießen Sie entspannte Stunden im Grünen, Frühstück an der frischen Luft oder laue Sommerabende mit Blick ins Grüne – hier wird Lebensqualität spürbar.

Hochwertige Ausstattung für anspruchsvolles Wohnen

- Gas-Zentralheizung
- Kamin für behagliche Atmosphäre
- Einbauküche mit kompletter Ausstattung
- Klimaanlage für angenehmes Raumklima im OG
- Personenaufzug direkt in die Wohnung
- Badezimmer mit Fenster
- Badewanne & Dusche

Perfekte Infrastruktur und Verkehrsanbindung

Die Lage im 17. Bezirk überzeugt durch ihre ausgezeichnete Infrastruktur und familienfreundliche Umgebung.

Verkehrsanbindungen

Die Lage an der **Neuwaldegger Straße** ist gut an das Wiener Verkehrsnetz angebunden:

Öffentliche Verkehrsmittel

- **Buslinien:** 10A, 42A, 43A und 445 halten direkt in der Nähe oder in wenigen Minuten Fußweg.
- **Straßenbahn:** Linie **43** erreicht man ca. ~5–10 Minuten zu Fuß – verbindet z. B. Richtung **Schottentor/Innenstadt**.
- **S-Bahn:** Nahe **S45 Hernals** bzw. Stationen wie **Neuwaldegg** sind fußläufig erreichbar.

Von hier aus kommt man schnell ins Stadtzentrum, in andere Bezirke und zur U-Bahn bzw. zu weiteren Anschlüssen ins Wiener Verkehrsnetz.

Auto

- Gute Erreichbarkeit über die **Hernalser Hauptstraße** und Anbindung an die äußeren Ringstraßen bzw. Stadtausfahrten.

Freizeitaktivitäten & Umgebung

Direkt und in der Umgebung der Adresse gibt es mehrere Möglichkeiten für Freizeit und Erholung:

In der Nähe

- **Kraxlerei N17** – beliebte Kletterhalle im Stadtteil, ideal für Sport und Fitness
- **Schwarzenbergpark / Pötzleinsdorfer Schlosspark:** große, grüne Parkanlagen zum

Spaziergehen, Joggen oder Picknicken (typisch für Neuwaldegg und Hernals).

- Nahe Wälder und Wanderwege am **Wienerwald** laden zu Outdoor-Aktivitäten ein.

[SONNENSTAND vom Wohnzimmer](#)

Kaufpreis: € 1.499.000,--

PKW Garagenplatz: € 40.000,—

Käuferprovision: 3% + 20% USt.

RECHTLICHE HINWEISE:

Wir ersuchen um Verständnis, dass wir von Ihnen vor der Zusendung des Exposés die Bestätigung des sofortigen Tätigwerdens sowie die Bestätigung über die Aufklärung des Rücktrittrechtes gemäß FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) benötigen. Anschließend freuen wir uns über eine Terminvereinbarung.

Am 20. März 2024 wurde im Nationalrat die temporäre Befreiung von den Gebühren für die Eintragung von Eigentumsrecht und Pfandrecht (Bis 500.000 Euro) im Grundbuch bei Erwerb von Wohnraum beschlossen. (Zu Beachten sind die Bedingungen lt. Bundesministerium für Justiz).

Die Verpflichtung zur Zahlung einer Vermittlungsprovision entsteht für Sie selbstverständlich nur bei erfolgreicher Vermittlung und wird erst mit der Rechtswirksamkeit des vermittelten Geschäftes fällig.

Wir können, aufgrund des bestehenden Geschäftsgebrauchs, als Doppelmakler tätig sein.

Die Angaben beruhen teilweise auf Informationen des Eigentümers und sind ohne Gewähr!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.500m
Apotheke <1.000m
Klinik <2.500m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <2.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <2.000m
Höhere Schule <4.000m

Nahversorgung

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

Sonstige

Geldautomat <3.000m
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