

**Lichtdurchflutete, frisch renovierte 3 Zimmer Wohnung -  
Erstbezug in Neustift am Walde**



**Objektnummer: 1532/250**

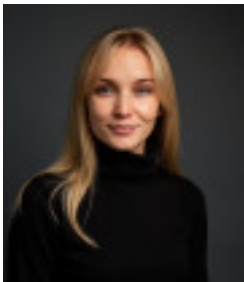
**Eine Immobilie von Imfora Vertriebsgesellschaft mbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                         |
|--------------------------------------|-----------------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung                                 |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                              |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1190 Wien,Döbling                       |
| <b>Zustand:</b>                      | Erstbezug                               |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                                  |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 73,84 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Zimmer:</b>                       | 3                                       |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                                       |
| <b>WC:</b>                           | 1                                       |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>C</b> 77,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>B</b> 0,89                           |
| <b>Gesamtmiete</b>                   | 1.350,00 €                              |
| <b>Kaltmiete (netto)</b>             | 1.350,00 €                              |
| <b>Kaltmiete</b>                     | 1.350,00 €                              |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                         |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

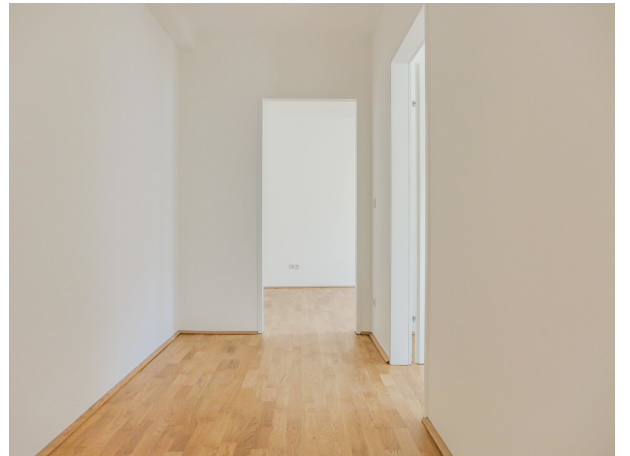
## Ihr Ansprechpartner



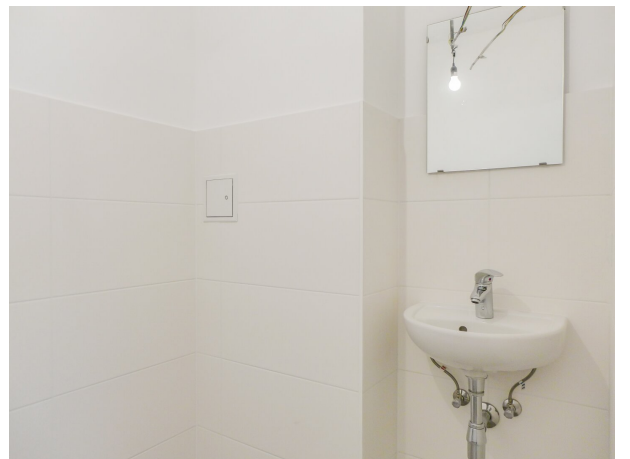
**Theresa Graff**

Imfora Vertriebsgesellschaft mbH  
Am Modenapark 10 / 19  
1030 Wien

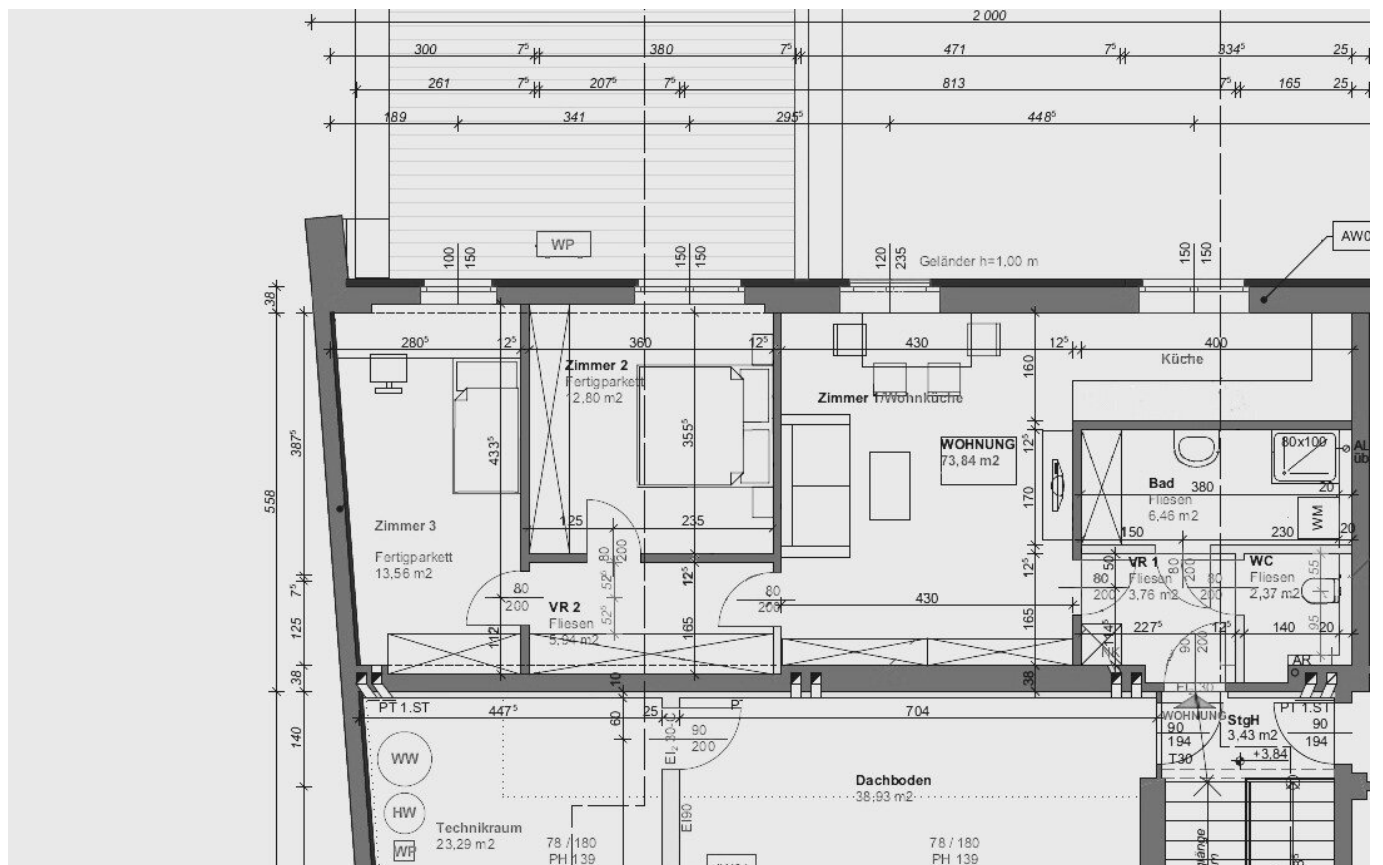
T +43 676 35 05 351











## Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt eine frisch renovierte, lichtdurchflutete **3-Zimmer-Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 73,84 m<sup>2</sup>** in Neustift am Walde, einer besonders beliebten Wohnlage im 19. Wiener Gemeindebezirk.

Die Wohnung befindet sich im **1. Obergeschoss eines gepflegten Wohnhauses** und überzeugt durch ihre sonnige Südausrichtung sowie ein besonders angenehmes Wohnambiente. Zudem ist sie **hofseitig und ruhig ausgerichtet**, was für eine hohe Wohnqualität sorgt.

### Aufteilung:

- Vorraum
- lichtdurchflutete Wohnküche mit hochwertiger, neuer Einbauküche
- großzügiges Schlafzimmer
- Kinderzimmer / Arbeitszimmer
- Badezimmer mit Dusche und Waschmaschinenanschluss
- separat begehbare WC mit Handwaschbecken

Im Zuge der Renovierung wurde die Wohnung modernisiert und präsentiert sich nun in einem sehr gepflegten und zeitgemäßen Zustand. **Wunderschöne Parkettböden** unterstreichen das elegante Wohnambiente und verleihen den Räumen eine warme Ausstrahlung.

Die **neu eingebaute Küche** bietet ausreichend Platz und ist vollständig ausgestattet. Durch ihre funktionale Gestaltung fügt sie sich harmonisch in das moderne Wohnkonzept der Wohnung ein.

**Kontaktieren Sie uns gerne jederzeit für nähere Informationen oder einen Besichtigungstermin.**

Ich freue mich auf Ihre Nachricht!

Sie sind noch nicht fündig geworden? Hinterlegen Sie gerne Ihren Suchwunsch unter folgendem Link und wir informieren Sie sobald wir etwas passendes anbieten können.

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

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <500m  
Klinik <2.500m  
Krankenhaus <2.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <3.000m  
Höhere Schule <3.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <3.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <2.000m  
Bank <2.000m  
Post <500m  
Polizei <2.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <3.500m  
Straßenbahn <1.500m  
Bahnhof <3.000m  
Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap