Wohnen in Neuwaldegg: Familienfreundliche 4 Zimmer Wohnung mit Loggia im Grünen



Objektnummer: 6460/346

Eine Immobilie von Carma & Partner GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1170 Wien
Baujahr:	1978
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	106,10 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	E 168,50 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,82
Kaufpreis:	598.500,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Cathrin Markiewicz

Carma & Partner GmbH
Baumergasse 62 / Haus 1
1210 Wien

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.







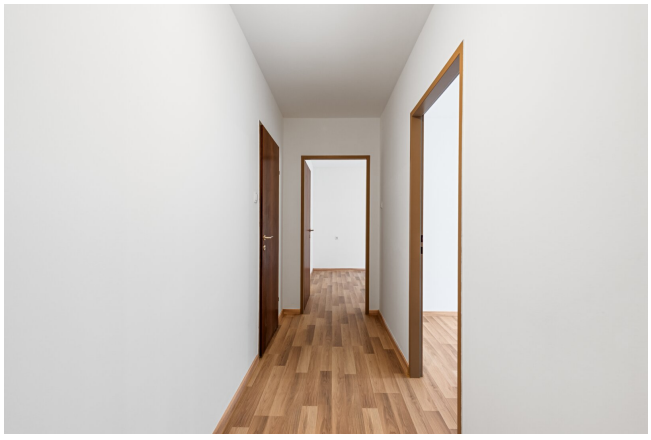




































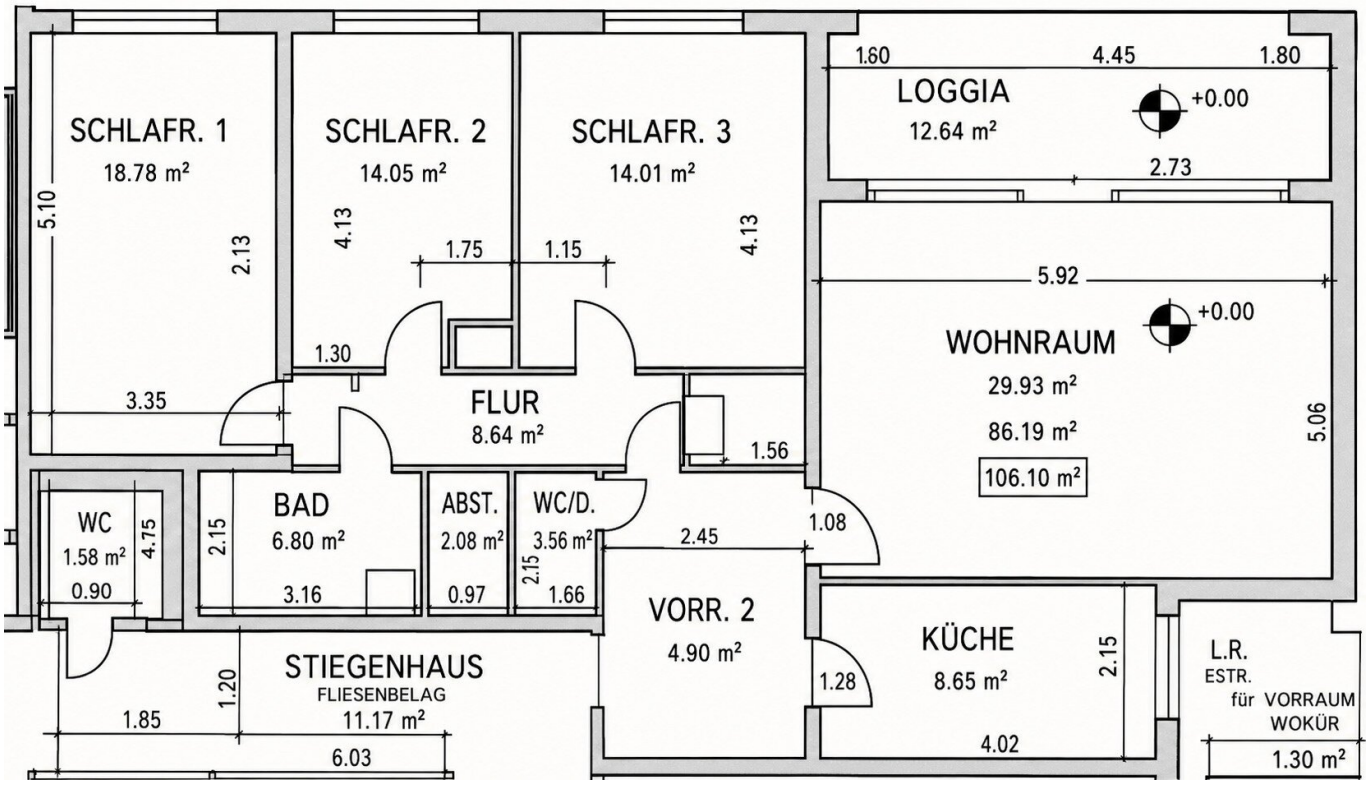









BAD NEUWALDEGG


SCHLAFR. 1
18.78 m²
SCHLAFR. 2
14.05 m²
SCHLAFR. 3
14.01 m²
LOGGIA
12.64 m²
+0.00
1.60
4.45
1.80
2.73
5.10
2.13
4.13
1.75
1.15
4.13
5.92
WOHNRAUM
29.93 m²
86.19 m²
106.10 m²
+0.00
5.06
1.30
3.35
FLUR
8.64 m²
1.56
WC
1.58 m²
0.90
4.75
BAD
6.80 m²
2.15
3.16
ABST.
2.08 m²
0.97
WC/D.
3.56 m²
2.15
1.66
2.45
1.08
VORR. 2
4.90 m²
KÜCHE
8.65 m²
2.15
1.28
4.02
L.R.
ESTR.
für VORRAUM
WOKÜR
1.30 m²
STIEGENHAUS
FLIESENBELAG
11.17 m²
1.20
1.85
6.03

Objektbeschreibung

Wohnhighlight mit durchdachtem Grundriss

Diese charmante, **teilrenovierte Wohnung** überzeugt durch einen besonders gelungenen Grundriss und bietet ideale Voraussetzungen für Familien sowie alle, die großzügiges und ruhiges Wohnen schätzen.

Die Wohnung wurde kürzlich **frisch ausgemalt** und mit **neuen Böden** ausgestattet – einziehen und sofort wohlfühlen.

Der helle Wohnbereich mit direktem Zugang zur **Loggia mit Blick ins Grüne** bildet das Herzstück der Wohnung. Hier genießen Sie entspannte Stunden in absoluter Ruhelage. Mehrere Zimmer bieten flexible Nutzungsmöglichkeiten als Kinderzimmer, Homeoffice oder Gästezimmer.

Die durchdachte Raumaufteilung ohne Durchgangszimmer sorgt für ein angenehmes und funktionales Wohngefühl – perfekt für den Familienalltag.

LAGE - NEUWALDEGG: WOHNEN AM TOR ZUM WIENERWALD

Die Wohnung befindet sich in **Neuwaldegg**, einer der begehrtesten und grünsten Wohnlagen im 17. Bezirk.

Diese besondere Lage vereint:

- **Naturnähe und Ruhe**
- **Hohe Lebensqualität**
- **Sehr gute Anbindung in die Innenstadt**

Der Wienerwald beginnt praktisch vor der Haustüre und macht die Umgebung zu einem echten **Naherholungsparadies** – ideal für Familien, Naturliebhaber und Sportbegeisterte.

VERKEHRSANBINDUNG

Öffentliche Verkehrsmittel

- **Straßenbahn 43 (Neuwaldegg – Schottentor)** ? ca. 5–7 Gehminuten

  ? direkte Verbindung in die Innenstadt in ca. 20–25 Minuten

- **Straßenbahn 9 (Westbahnhof – Gersthof)** ? ca. 6–8 Gehminuten

- **Bus 44A (Hernals – Schafberg)** ? ca. 4–6 Gehminuten

- **U6 (Alser Straße / Michelbeuern-AKH)** ? erreichbar in ca. 10–15 Minuten

Mit dem Auto

- Innenstadt (1. Bezirk): ca. **15–20 Minuten**

- Gürtel: ca. **5 Minuten**

- Wienerwald: ca. **10–15 Minuten**

FREIZEIT & LIFESTYLE – ERHOLUNG DIREKT VOR DER HAUSTÜR

Die Lage bietet einen außergewöhnlich hohen Freizeitwert:

- **Freibad direkt vor der Haustüre** – ideal für heiße Sommertage

- Zahlreiche Spazier-, Lauf- und Radwege im Wienerwald

- Ruhige, grüne Umgebung mit viel Lebensqualität

Ein besonderes Highlight in der Nähe ist das beliebte **Klee am Hanslteich – ein idyllisches Restaurant am Wasser**, perfekt für entspannte Stunden, Frühstück im Grünen oder ein Abendessen in besonderer Atmosphäre.

INFRASTRUKTUR & NAHVERSORGUNG

- Supermärkte, Bäckereien und Drogerien in ca. 5–10 Gehminuten
- Einkaufsmöglichkeiten entlang der Hernalser Hauptstraße
- Ärzte, Apotheken und Banken in unmittelbarer Nähe

FAMILIENFREUNDLICHES UMFELD

- Kindergärten und Schulen im Umkreis von ca. 5–10 Minuten
- Spielplätze und Grünflächen in direkter Umgebung
- Ruhige Wohngegend mit hoher Sicherheit und Lebensqualität

IHR MEHRWERT

- Teilrenoviert (frisch ausgemalt, neue Böden)
- Perfekter Grundriss für Familien
- Heller Wohnbereich mit Loggia

- Ruhiger Grünblick
- Freibad direkt vor der Haustüre
- Top-Lage in Neuwaldegg
- Hervorragende öffentliche Anbindung
- Schnelle Erreichbarkeit der Innenstadt
- Hoher Freizeit- und Erholungswert

FAZIT

Diese Wohnung bietet eine seltene Kombination aus **Ruhe, Natur, durchdachtem Wohnkomfort und urbaner Anbindung**. Die Lage in **Neuwaldegg**, die **Loggia ins Grüne**, das **Freibad direkt vor der Tür** sowie die Nähe zum Wienerwald machen sie zu einer **besonders attraktiven Wohnmöglichkeit für Familien und anspruchsvolle Käufer**.

Anmerkung: bei den ersten beiden Badezimmerbildern handelt es sich um Visualisierungen, die einen möglichen Umbauzustand zeigen.

KONDITIONEN:

Kaufpreis: EUR 598.500,-

Provision: 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

3,5% Grunderwerbssteuer

1,1% Eintragung ins Grundbuch

Vertragserrichtung + Barauslagen + Notar

Beziehbar: ab sofort

Für weitere Fragen oder eine Besichtigung steht Ihnen Frau Cathrin Markiewicz unter +43 676 629 4050 oder unter cm@carma-partner.at jederzeit gerne zur Verfügung.

Der Käufer zahlt im Erfolgsfall an die Firma Carma & Partner GmbH eine Käufer-Maklerprovision in Höhe von 3% des Kaufpreises zzgl. 20% Ust. Die Provision errechnet sich aus dem beurkundeten Kaufpreis. Wir halten fest, dass Ihnen dieses Objekt erstmals durch unsere Tätigkeit als Immobilienmakler bekannt wurde. Falls Ihnen dieses Objekt bereits als verkauf- oder vermietbar bekannt ist, ersuchen wir innerhalb von 3 Werktagen um Ihre schriftliche Nachricht, ansonsten gilt die Provisionsregelung als vereinbart. Ausdrücklich vereinbart wird dieser Provisionsanspruch in gleicher Höhe auch für die in § 15 MaklerG vorgesehenen Fälle (Unterlassung eines notwendigen Rechtsaktes wider Treu und Glauben, Abschluss eines zweckgleichen Geschäftes, Abschluss mit einem Dritten aufgrund der Weitergabe der Abschlussmöglichkeit, Ausübung eines Vorkaufs-, Wiederkaufs- oder Eintrittsrechtes). Bei den Größen und Ertragsangaben handelt es sich um von Abgeber/in (Eigentümer/in bzw. Hausverwaltung) zur Verfügung gestellte Informationen. Die Angaben wurden von uns kontrolliert, eine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Letztstand müssen wir allerdings ausschließen. Es wird darauf hingewiesen, dass zwischen dem Abgeber und dem Immobilienmakler ein wirtschaftliches Nahverhältnis besteht und der Immobilienmakler auch für diesen tätig ist (Doppelmakler).

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 <1.000m
Apotheke <500m
Klinik <2.500m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen
Schule <2.000m
Kindergarten <500m
Universität <1.500m
Höhere Schule <3.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.500m

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

Verkehr
Bus <500m
Straßenbahn <500m
U-Bahn <2.500m
Bahnhof <2.500m
Autobahnanschluss <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap