

**++ Jeden Tag ein bisschen Urlaub ++ 3-Zimmer
Gartenwohnung in Neustift am Walde**



Objektnummer: 8308

Eine Immobilie von Grabner Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	1993
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	93,06 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	218,00 m ²
Kaufpreis:	649.900,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

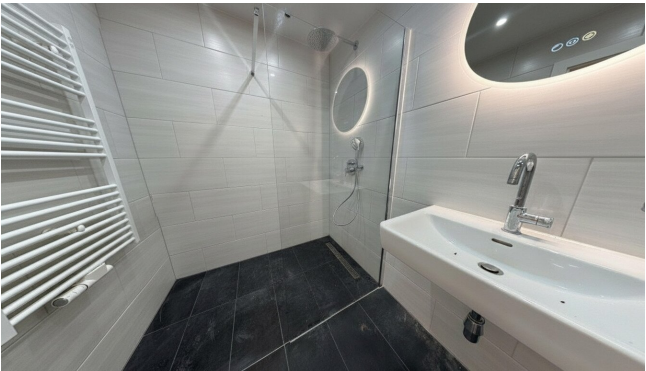


Diana Müller

Grabner Immobilien
Kramergasse 9 / 3a
1010 Wien

T +43 664 44 99 377
H +43 664 44 99 377

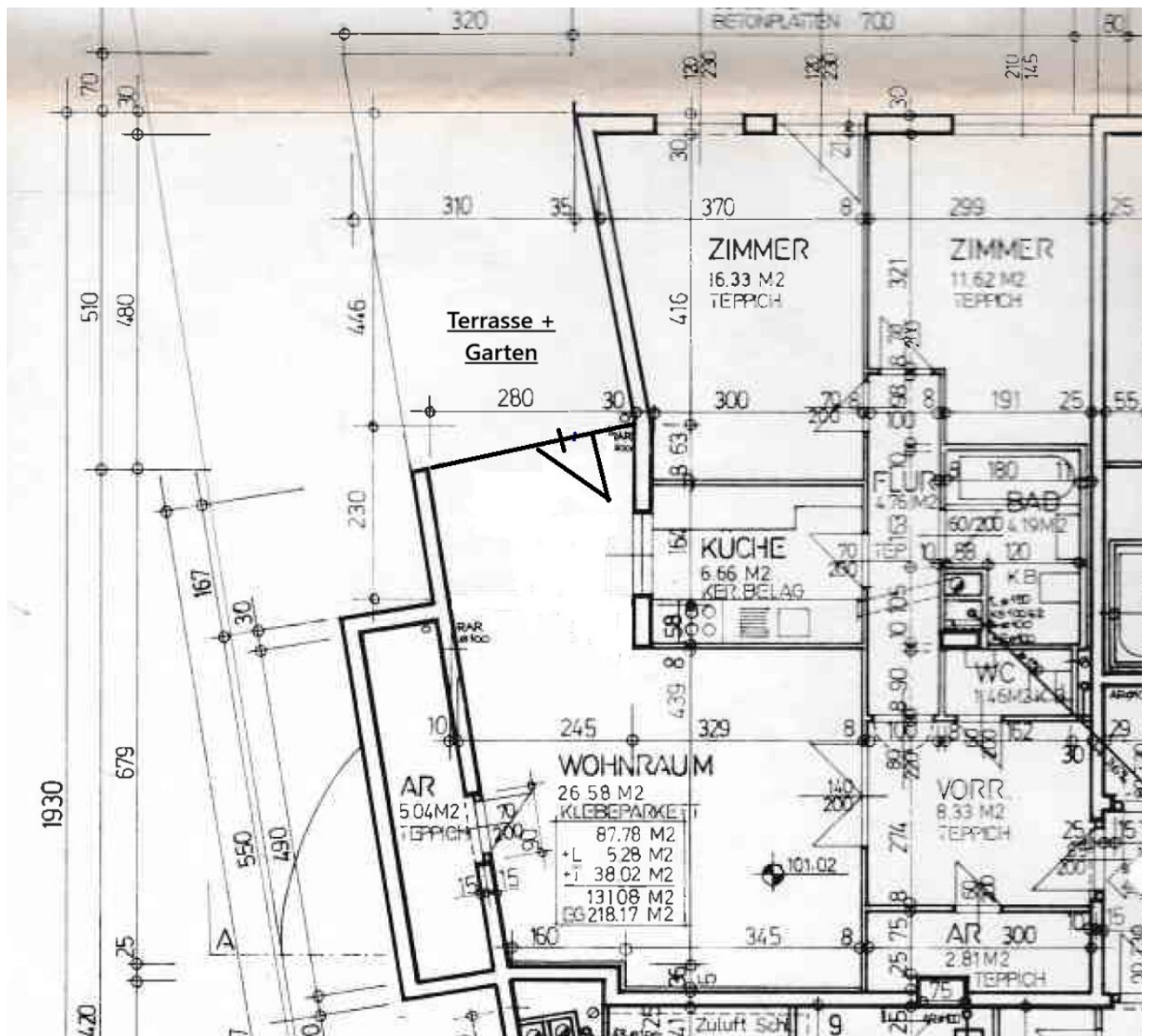












Objektbeschreibung

++ Grillabende. Sonnenstunden. Natur.++

Diese moderne **3-Zimmer-Gartenwohnung in begehrter Ruhelage von Neustift am Walde** verbindet stilvolles Wohnen mit entspannter Privatsphäre und naturnahem Lebensgefühl.

Die Wohnung befindet sich in einer **ruhigen Sackgasse** und überzeugt durch ihre helle Wohnatmosphäre, hochwertige Holzböden sowie einen durchdachten Grundriss. **Großzügige Fensterflächen** und der direkte Zugang zur **weitläufigen Terrasse sowie dem dazugehörigen Garten** schaffen ein offenes Wohngefühl mit fließendem Übergang ins Grüne. Abgerundet wird das komfortable Wohnangebot durch einen **Lift** im Haus, einen **Garagenplatz im Eigentum**, ein **großzügiges Kellerabteil** sowie **einen allgemeinen Saunabereich im Haus**, der zusätzliche Erholung direkt im eigenen Zuhause ermöglicht.

Die Kombination aus urbaner Lebensqualität, absoluter Ruhe und unmittelbarer Nähe zur Natur macht diese Wohnung zu einem besonderen Zuhause für alle, die modernes Wohnen im Grünen schätzen.

Die wichtigsten Eckpunkte auf einen Blick:

- Ruhige Sackgassenlage im begehrten 19. Bezirk
- Großzügige Terrasse mit Garten
- Lift ist vorhanden
- Garagenplatz im Eigentum inkludiert
- Fahrradabstellraum/ Kinderwagenraum direkt von der Garage aus begehbar
- Fußbodenheizung in jedem Raum

- Manuelle Außenrollos
- Großes Kellerabteil
- Allgemeiner Saunabereich im Haus
- Hochwertige Holzböden
- Moderne Ausstattung & stilvolle Lichtkonzepte

Raumaufteilung:

Wohnbereich

- Großzügiger Wohn- und Essbereich mit offener Küchennische
- Direkter Zugang zur Terrasse und zum Garten
- Separater Abstellraum

Gesamt 2 Schlafzimmer

- 1 Schlafzimmer mit direktem Zugang zur Terrasse und Garten
- 1 Schlafzimmer mit ruhigem Grünblick (ideal als Kinderzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice)

Badezimmer & Nebenräume

- Badezimmer mit Walk-In Dusche, Waschbecken & Waschmaschinenanschluss
- Separates WC mit Handwaschbecken beim Vorraum
- Vorraum mit zusätzlichem Abstellraum

Außenbereich

- Großzügige Sonnenterrasse (38,02 m2)
- Ruhiger Gartenbereich (218 m2) mit viel Privatsphäre perfekt zum Entspannen, Lesen oder für gesellige Abende

Kostenübersicht:

Monatliche Kosten

- Betriebskosten Wohnung: € 362,38
- Betriebskosten Garage: € 36,00
- Rücklage: € 262,16 (Ansparung für eine neue moderne zentrale Heizungsanlage)

Heizung & Warmwasser (jeweils abhängig vom individuellen Verbrauch)

- Heizung derzeit: € 152,63
- Warmwasser derzeit: € 93,68

Lage & Umgebung:

- Neustift am Walde (eine der begehrtesten Wohnlagen Döblings!)
- Ruhiges, grünes Wohnumfeld in einer Sackgasse
- Zahlreiche Heurige, Spazierwege & Natur in unmittelbarer Nähe
- Gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel
- Perfekte Kombination aus Stadtleben und Erholung im Grünen

Hinweis: Bei der ersten Abbildung handelt es sich um eine KI-gestützte Visualisierung, die eine mögliche Einrichtung darstellt.

Haben wir Ihr Interesse geweckt?

Wir freuen uns, Ihnen diese exklusive Gartenwohnung in Neustift am Walde in 1190 Wien bei einem unverbindlichen Besichtigungstermin persönlich zeigen zu dürfen.

Ich freue mich auf Ihre Anfrage (gerne auch abends oder am Wochenende) !

Beste Grüße,

Diana Müller

Tel.: +43 664 44 99 377

E-Mail: mueller@grabner-immobilien.at

www.grabner-immobilien.at

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <500m

Universität <2.500m

Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <3.500m

Sonstige

Geldautomat <1.500m

Bank <1.500m

Post <500m

Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <1.000m

U-Bahn <3.000m

Bahnhof <2.500m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap