

**++ 1190 Wien von seiner grünen Seite ++
3-Zimmer-Gartenwohnung mit Terrasse, Lift &
Garagenplatz**



Objektnummer: 8314

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:	599.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

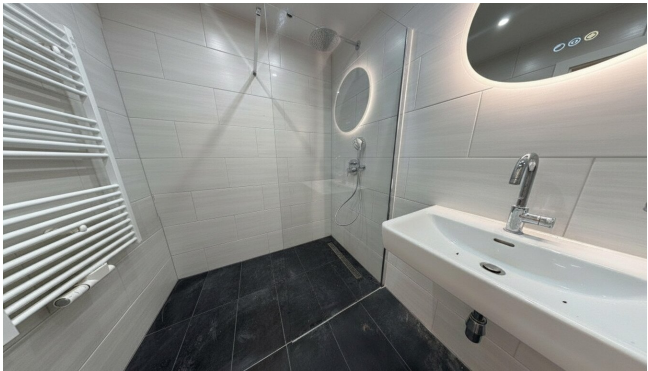


Diana Müller

Grabner Immobilien
Bäckerstraße 7/4A
1010 Wien

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

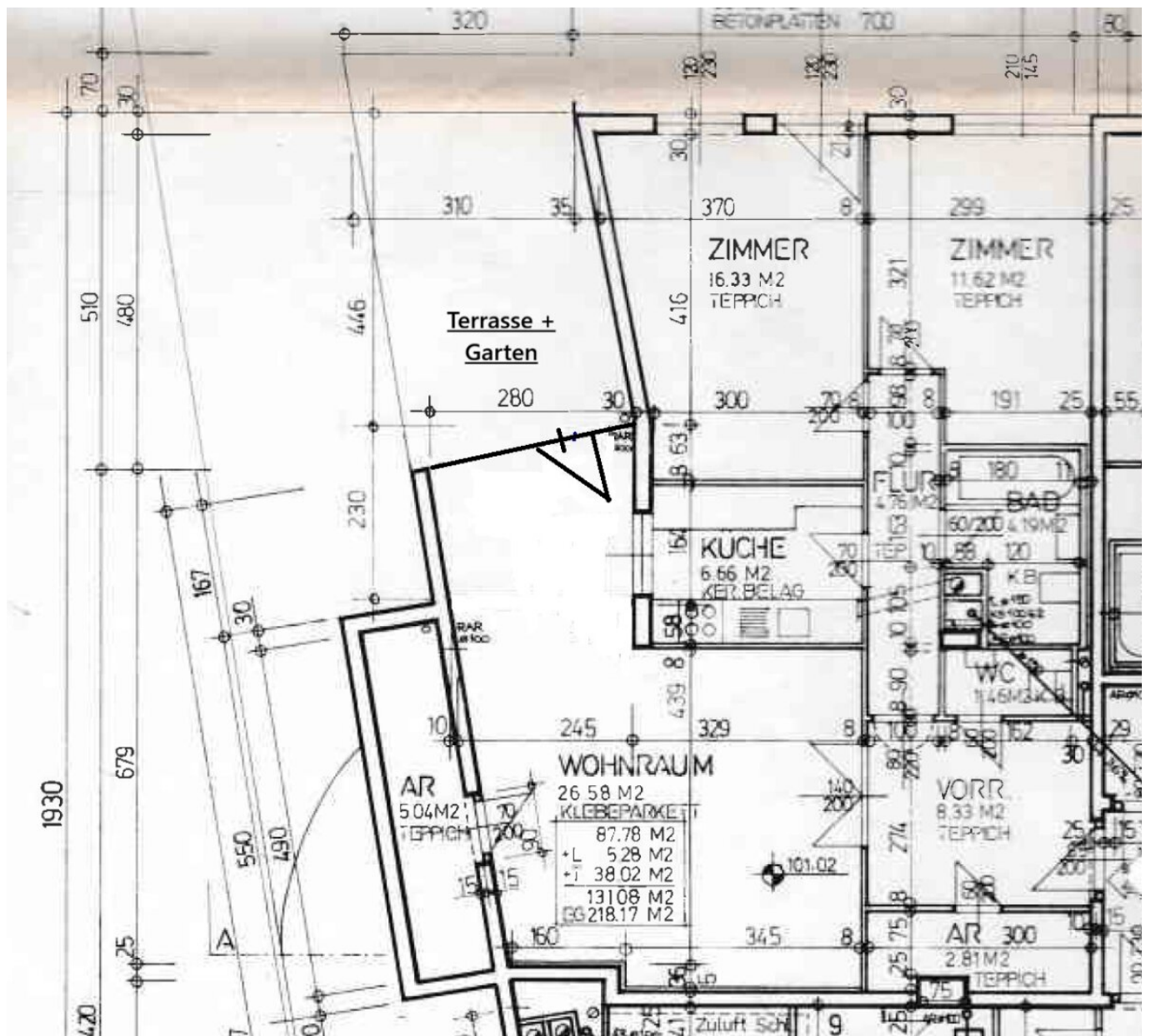












Objektbeschreibung

++ Endlich Platz zum Leben. ++

Nicht nur eine Terrasse. Nicht nur ein Garten. Sondern ein Ort, an dem Kinder spielen, Freunde zusammenkommen und man nach einem langen Arbeitstag einfach durchatmen kann.

Großzügige Terrassenflächen, ein außergewöhnlicher Privatgarten und absolute Ruhelage schaffen hier ein Wohngefühl, das in Wien Seltenheitswert hat. In einer **ruhigen Sackgasse von Neustift am Walde** verbindet diese **3-Zimmer-Gartenwohnung** modernes Wohnen mit der Privatsphäre und Gelassenheit eines Zuhauses im Grünen.

Der **durchdachte Grundriss**, **hochwertige Holzböden** und **große Fensterflächen** sorgen für eine helle, einladende Wohnatmosphäre. Der **offen gestaltete Wohn- und Essbereich** geht fließend in die großzügige Terrasse und den rund **218 m² großen Privatgarten** über und erweitert den Wohnraum auf harmonische Weise ins Freie ideal für entspannte Stunden, gesellige Grillabende oder unbeschwerte Momente mit Familie und Freunden.

Abgerundet wird das Wohnangebot durch einen **Lift**, einen **Garagenplatz im Eigentum**, ein **großzügiges Kellerabteil** sowie einen **allgemeinen Saunabereich** im Haus. Die Kombination aus naturnahem Wohnen, hoher Wohnqualität und ruhiger Wohnlage im 19. Bezirk macht diese Immobilie zu einer seltenen Gelegenheit für alle, die Ruhe genießen möchten, ohne auf die Vorzüge der Stadt verzichten zu müssen.

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
- Heizung & Warmwasser sind verbrauchsabhängig

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

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