

**Exklusives Wohnen auf höchstem Niveau – Design, Ruhe
und Großzügigkeit | Neustift am Walde | American
International School**



Objektnummer: 5564

Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	2010
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	224,00 m²
Zimmer:	5
Bäder:	3
WC:	3
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Keller:	7,60 m²
Kaufpreis:	2.150.000,00 €
Betriebskosten:	414,44 €
Heizkosten:	216,31 €
USt.:	84,70 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

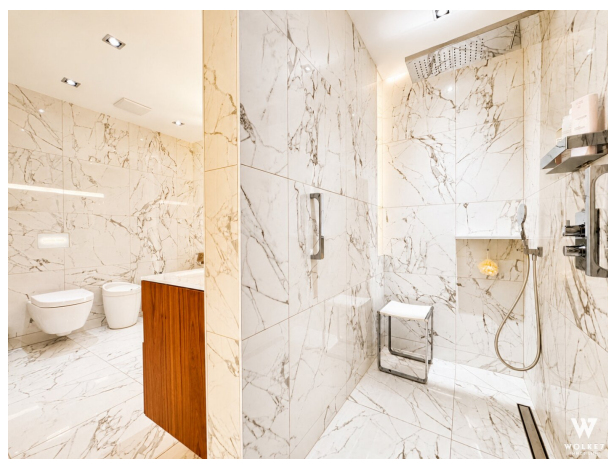


Patrick Silagi

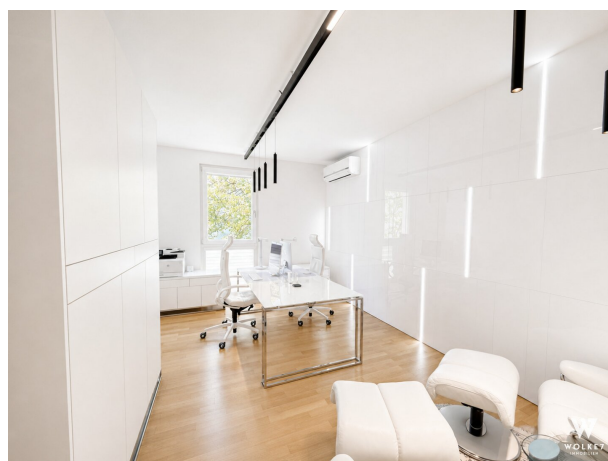
Wolke 7 Immobilien GmbH & Co KG













Objektbeschreibung

Diese außergewöhnliche Luxusresidenz vereint zeitlose Architektur, hochwertige Materialien und ein beeindruckendes Raumgefühl zu einem Wohnkonzept der Extraklasse. Auf ca. **224 m² Wohnfläche** erwartet Sie eine Immobilie, die höchsten Ansprüchen an Design, Komfort und Privatsphäre gerecht wird. Ergänzt wird das Wohnangebot durch **Terrasse, Balkon und Loggia** mit insgesamt ca. **38 m² Außenflächen**, zwei **Tiefgaragenstellplätze** sowie einen Keller.

Bereits beim Betreten der Wohnung vermittelt der großzügige Eingangsbereich mit seinen hochwertigen Materialien und klaren Linien ein Gefühl von Eleganz. Der offen gestaltete Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück der Immobilie. Bodentiefe Fensterfronten lassen den Innenraum mit dem Außenbereich verschmelzen und schaffen eine helle, freundliche Atmosphäre. Die südliche Ausrichtung sorgt den ganzen Tag über für angenehmes Tageslicht und eröffnet einen wunderschönen Blick ins Grüne – absolute Ruhelage inklusive.

Die exklusive Designküche überzeugt mit hochwertigen Einbauten, großzügigen Arbeitsflächen und einem durchdachten Grundriss – ideal für anspruchsvolle Hobbyköche ebenso wie für repräsentative Abende mit Gästen.

Das großzügige Master-Schlafzimmer begeistert mit edlen Holzdetails, maßgefertigten Einbaumöbeln und direktem Zugang zu den Außenflächen. Weitere Zimmer bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten als Kinderzimmer, Gästezimmer, Homeoffice oder Fitnessbereich. Insgesamt stehen **fünf Zimmer, drei luxuriöse Badezimmer, drei WCs** sowie **zwei Abstellräume** zur Verfügung und schaffen höchsten Wohnkomfort für Familien oder Menschen mit gehobenen Platzansprüchen.

Die geschmackvoll ausgestatteten Bäder präsentieren sich in elegantem Naturstein-Design und überzeugen mit hochwertiger Sanitärausstattung, bodengleichen Duschen sowie stilvoller Beleuchtung. Jede Ausstattungsentscheidung wurde mit Fokus auf Qualität und Langlebigkeit getroffen.

Ein besonderes Highlight sind die großzügigen Außenflächen. Ob Frühstück in der Morgensonne, entspannte Stunden im Grünen oder gesellige Abende mit Familie und Freunden – Terrasse, Balkon und Loggia erweitern den Wohnraum auf harmonische Weise und schaffen eine private Wohlfühloase.

Auch technisch erfüllt die Wohnung höchste Ansprüche. Sie befindet sich in einem **gepflegten Neubau aus dem Jahr 2010**, verfügt über einen **Personenaufzug, Zentralheizung, hochwertige Parkett- und Fliesenböden, Mehrfachverglasung, außenliegenden Sonnenschutz** sowie einen **Tiefgaragenstellplatz**.

Diese Lage **im 19. Wiener Gemeindebezirk** zählt zu den begehrtesten Wohnadressen Wiens. Eingebettet in eine ruhige, grüne Umgebung genießen Sie höchste Lebensqualität, ohne auf eine ausgezeichnete Infrastruktur verzichten zu müssen. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, öffentliche Verkehrsmittel und zahlreiche Freizeitmöglichkeiten befinden sich in komfortabler Reichweite.

Ein Zuhause für Menschen, die das Besondere suchen: Großzügige Architektur, exklusive Ausstattung, lichtdurchflutete Wohnräume und eine der besten Wohnlagen Wiens machen diese Immobilie zu einer seltenen Gelegenheit auf dem Wiener Luxusimmobilienmarkt.

Ein Exposé inklusive Grundriss / Pläne sende ich Ihnen gerne per Email zu, einfach hier direkt eine Anfrage mit vollständigen Kontaktdaten stellen.

Ihr Ansprechpartner:

PATRICK TIBERIUS SILAGI

? Mobil.: [+43 699 134 34 730](tel:+4369913434730)

? E-Mail: p.silagi@w7.immo

Website: www.w7.immo

We would be honored to show you around in order to find your dream apartment!

We are at your disposal around the clock and are looking forward to meeting you. For more details (floor plan etc.) and exposé please request here (while providing your contact data).

Für weitere Unterlagen (Energieausweis, Grundriss, etc.) bitte das Exposé hier direkt mit Ihren Kontaktdaten anfordern. Alle Angaben beruhen auf Aussagen und Unterlagen der Eigentümer und sind unsererseits ohne Gewähr und jedweder Haftung. Einige der dargestellten Fotos können mittels künstlicher Intelligenz virtuell bearbeitet sein und dienen ausschließlich der Illustration möglicher Einrichtungsmöglichkeiten. Die Immobilie wird ohne die abgebildeten Einrichtungsgegenstände veräußert. Sollten auf einzelnen Bildern tatsächliche Möbelstücke oder Einrichtungsgegenstände zu sehen sein, so gilt: Ob diese im Rahmen des Verkaufs mitübernommen werden können, ist rein Vereinbarungssache und wird ausschließlich durch die im Kaufanbot festgehaltenen Regelungen bestimmt.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de>

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.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.500m
Apotheke <1.500m
Klinik <3.000m
Krankenhaus <3.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <1.500m
Universität <3.500m
Höhere Schule <4.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.500m
Bäckerei <2.000m
Einkaufszentrum <4.000m

Sonstige

Geldautomat <2.500m
Bank <2.500m
Post <1.500m
Polizei <3.000m

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <2.000m
U-Bahn <4.000m

Bahnhof <4.000m

Autobahnanschluss <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap