

**EINMALIG! Familienwohnung mit riesigem Garten am  
Waldrand + Garage | Neuwaldegg**



**Objektnummer: 5561/2971**

**Eine Immobilie von Wohnkader GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                   |                                  |
|-------------------|----------------------------------|
| Art:              | Wohnung                          |
| Land:             | Österreich                       |
| PLZ/Ort:          | 1170 Wien                        |
| Baujahr:          | 2013                             |
| Zustand:          | Neuwertig                        |
| Alter:            | Neubau                           |
| Wohnfläche:       | 98,61 m <sup>2</sup>             |
| Nutzfläche:       | 160,00 m <sup>2</sup>            |
| Zimmer:           | 4                                |
| Bäder:            | 2                                |
| WC:               | 2                                |
| Terrassen:        | 1                                |
| Garten:           | 359,07 m <sup>2</sup>            |
| Heizwärmebedarf:  | B 52,60 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtmiete       | 2.900,00 €                       |
| Kaltmiete (netto) | 2.393,25 €                       |
| Kaltmiete         | 2.636,36 €                       |
| Betriebskosten:   | 243,11 €                         |
| USt.:             | 263,64 €                         |
| Provisionsangabe: |                                  |

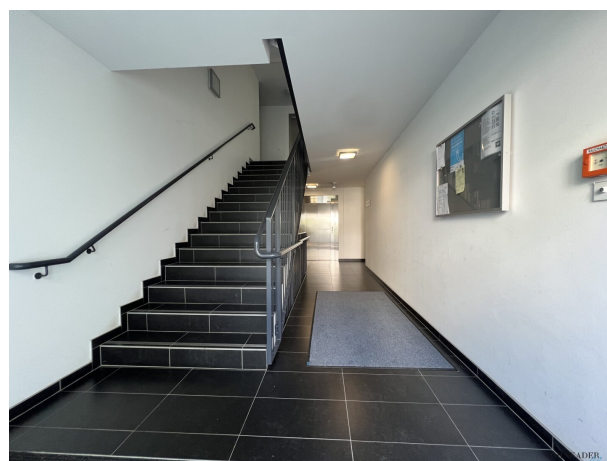
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

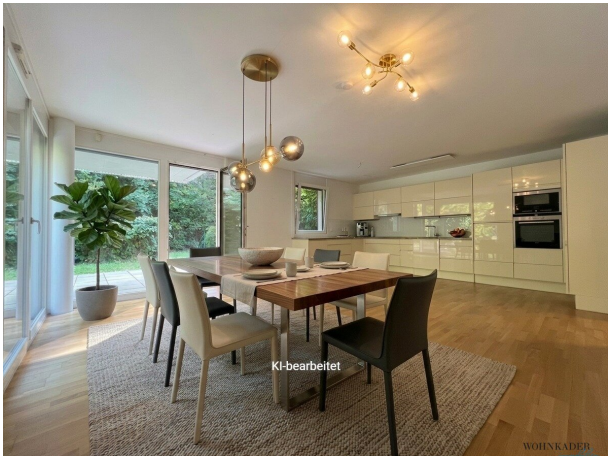


**Mag. Mariya Stazic**





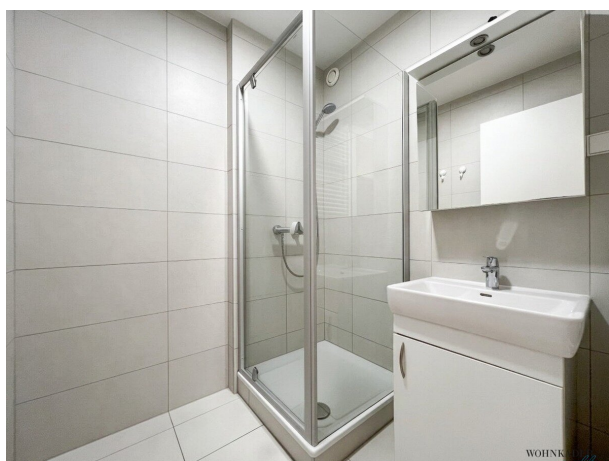














# MÖBLIERUNGSVORSCHLAG



## TOP 2/4 EG

### 4-ZIMMERWOHNUNG

WNFL 98,61 M2  
TERRASSE 49,03 M2  
EIGENGARTEN 359,07 M2



DIE DARGESTELLTEN EINRICHTUNGS-  
GEGENSTÄNDE - AUSGENOMMEN  
WASCHTISCHE, WC'S, BADEWANNEN UND  
DUSCHEN - SIND NUR ZUR ILLUSTRATION  
UND SIND NICHT IM LIEFERUMFANG  
ERHALTEN. DIE AUSSTATTUNG DER  
WOHNUNGEN KANN  
DER BAU- UND AUSSTATTUNGS-  
BESCHREIBUNG ENTNOMMEN WERDEN.  
PLAN- UND KOSTENÄNDERUNGEN  
VORBEHALTEN.

WOHNHAUS  
NEUWALDEGGER-  
STRASSE 23  
1170 WIEN

05. SEPTEMBER 2012

0,420 m x 1,207 m = 0,507 m<sup>2</sup>

WOHNKADER  
interne

# Objektbeschreibung

## Wohnen im Grünen – mit außergewöhnlich viel Platz für die ganze Familie!

Diese besondere Familienwohnung befindet sich im zweiten Stiegenhaus einer neuwertigen Wohnanlage aus dem Jahr **2013** in begehrter Lage von **Neuwaldegg**.

Das absolute Highlight ist der **großzügige, begrünte Garten**, der die Wohnung zu einem außergewöhnlichen Zuhause für Familien und Naturliebhaber macht. Der Garten ist **zum Wald hin ausgerichtet** und bietet viel Platz zum Spielen, Entspannen und Genießen. Eine **Gartenhütte** bietet zusätzlichen praktischen Stauraum.

Im Inneren überzeugt die Wohnung durch einen durchdachten und familienfreundlichen Grundriss. **Drei getrennt begehbare Zimmer** bieten ausreichend Platz für Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Homeoffice. Eines der Zimmer verfügt zusätzlich über eine **begehbare Garderobe**.

Das Herzstück der Wohnung bildet der **großzügige Wohn-Essbereich mit offener Küche**. Die weitläufigen Glasflächen sorgen für viel Tageslicht und schaffen einen wunderbaren Bezug zum eigenen Garten und zum umgebenden Grün.

Zwei Badezimmer, zwei WCs sowie ein eigener Waschraum sorgen auch im Familienalltag für hohen Wohnkomfort.

## Die Highlights auf einen Blick:

- großzügige Familienwohnung in Neuwaldegg
- 3 getrennt begehbare Zimmer
- ein Zimmer mit begehbarer Garderobe
- großzügiger Wohn-/Essbereich mit offener Küche
- große Glasflächen mit Blick ins Grüne
- riesiger Eigengarten mit Ausrichtung zum Wald

- Gartenhütte
- 2 Badezimmer
- 2 WCs
- eigener Waschraum
- Kellerabteil
- Keller bequem mit dem Lift erreichbar
- **Garagenstellplatz in der hauseigenen Tiefgarage**
- Wohnhaus aus dem Jahr 2013
- **ab sofort verfügbar**

Eine seltene Kombination aus großzügigem Familienwohnen, eigenem Garten und unmittelbarer Nähe zur Natur – und das innerhalb Wiens.

**Besichtigungen sind ab sofort möglich. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!**

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

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 <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <2.000m  
Höhere Schule <3.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <2.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <2.500m  
Bank <2.500m  
Post <500m  
Polizei <3.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <3.000m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <2.500m  
Autobahnanschluss <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap