

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



Objektnummer: 5561/2993

Eine Immobilie von Wohnkader GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

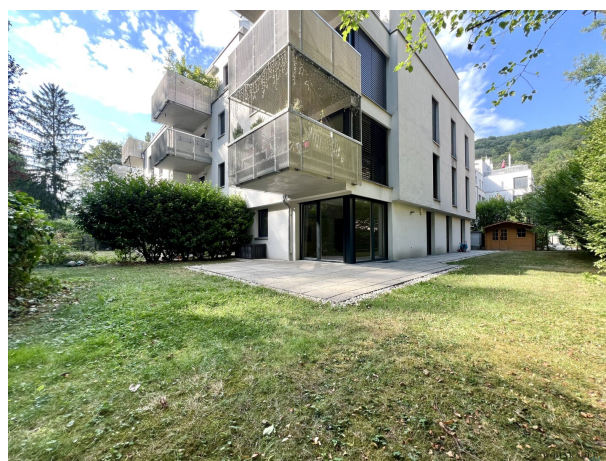
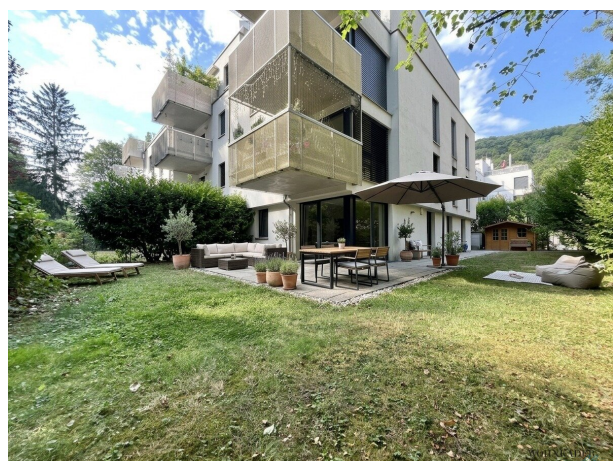
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1170 Wien
Baujahr:	2013
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	98,61 m ²
Nutzfläche:	160,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Garten:	359,07 m ²
Heizwärmebedarf:	B 52,60 kWh / m ² * a
Gesamtmiete	2.600,00 €
Kaltmiete (netto)	2.120,53 €
Kaltmiete	2.363,64 €
Betriebskosten:	243,11 €
USt.:	236,36 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

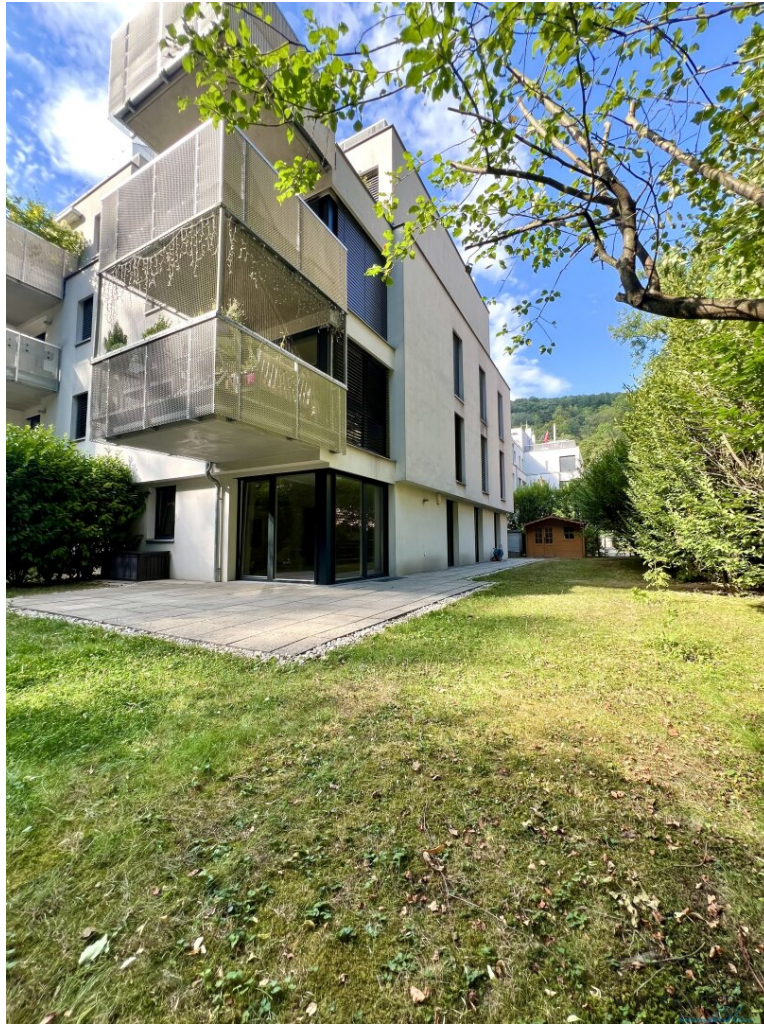
Ihr Ansprechpartner



Mag. Mariya Stazic





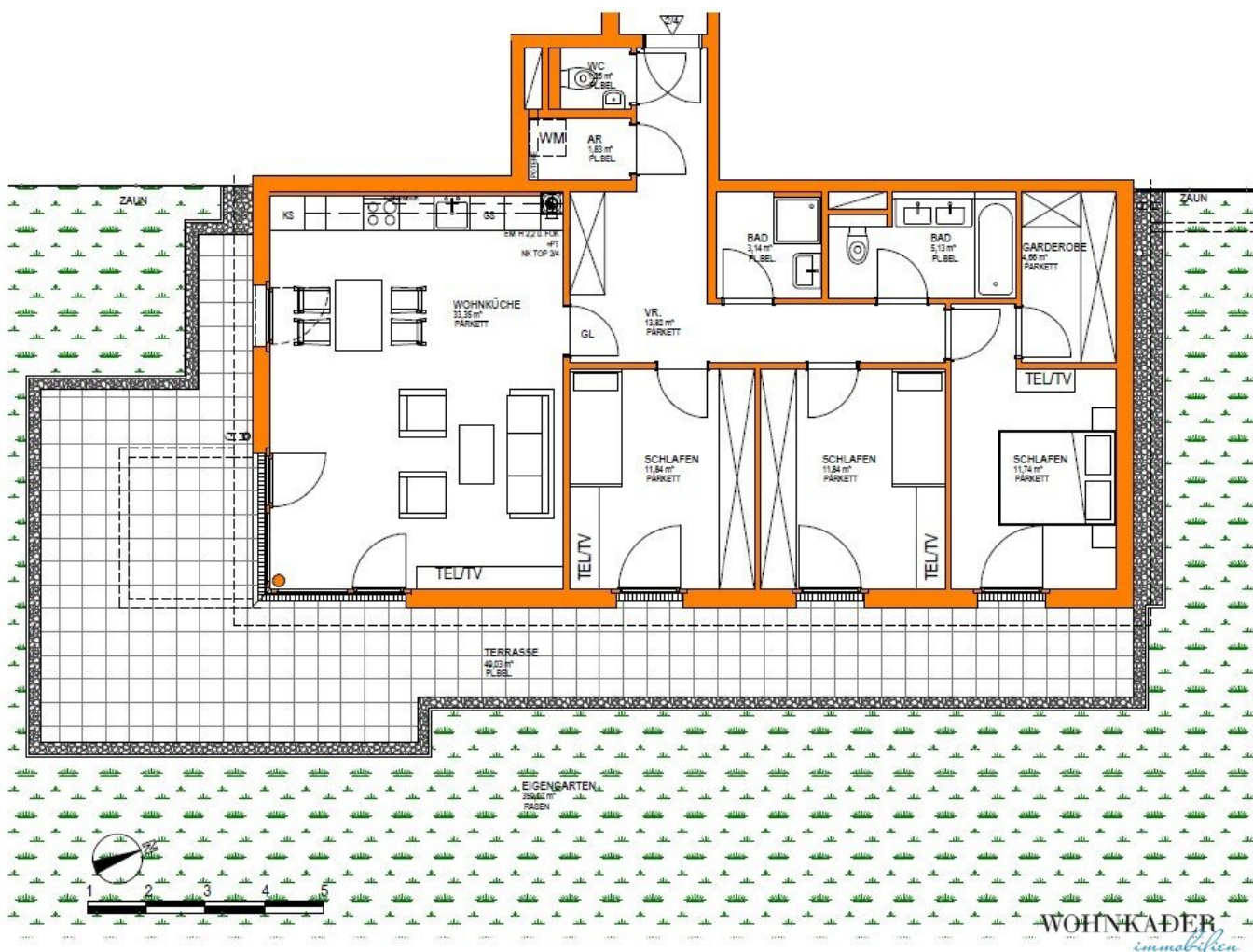












Objektbeschreibung

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