NEUWALDEGG AM WALDRAND – Maisonette mit 65 m² Eigengarten



Objektnummer: 3563

Eine Immobilie von APS Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Neuwaldegger Straße
Art:	Wohnung - Maisonette
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1170 Wien
Baujahr:	1990
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	104,29 m²
Bäder:	2
WC:	2
Garten:	65,00 m²
Heizwärmebedarf:	C 73,10 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,28
Kaufpreis:	749.000,00 €
Betriebskosten:	253,20 €
USt.:	25,32 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Lukas Schwaiger

APS Immobilien GmbH
Naglergasse 9/17
1010 Wien



HERAUSRAGENDER MAKLER 2026

APS IMMOBILIEN GMBH

PROBLEME BEI DER FINANZIERUNG?
Unsere Experten machen Unmögliches möglich.

IMMY 2025 SILBER Makler APS Immobilien GmbH

50 JAHRE TRANSPARENZ UND KOMPETENZ SEIT BALD

IMMY 2024 SILBER Makler APS Immobilien GmbH







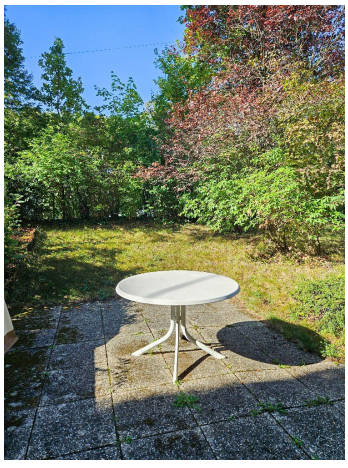


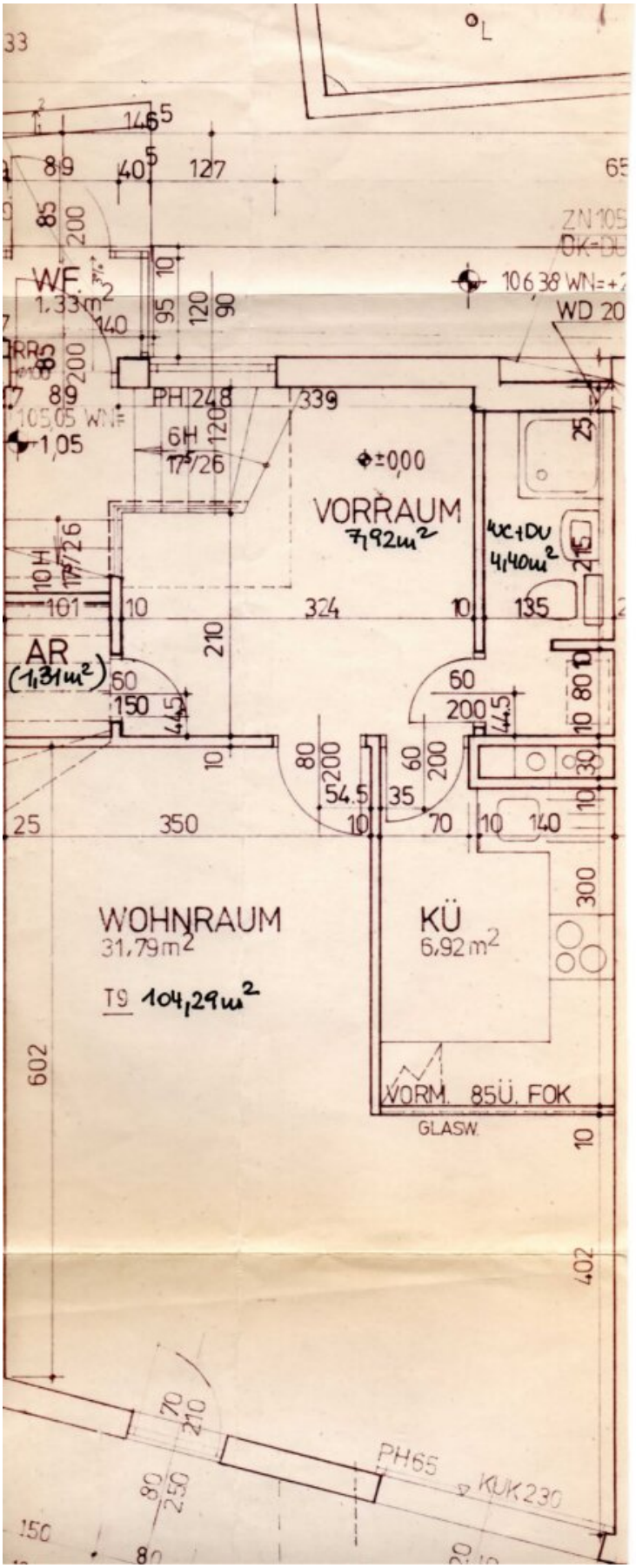


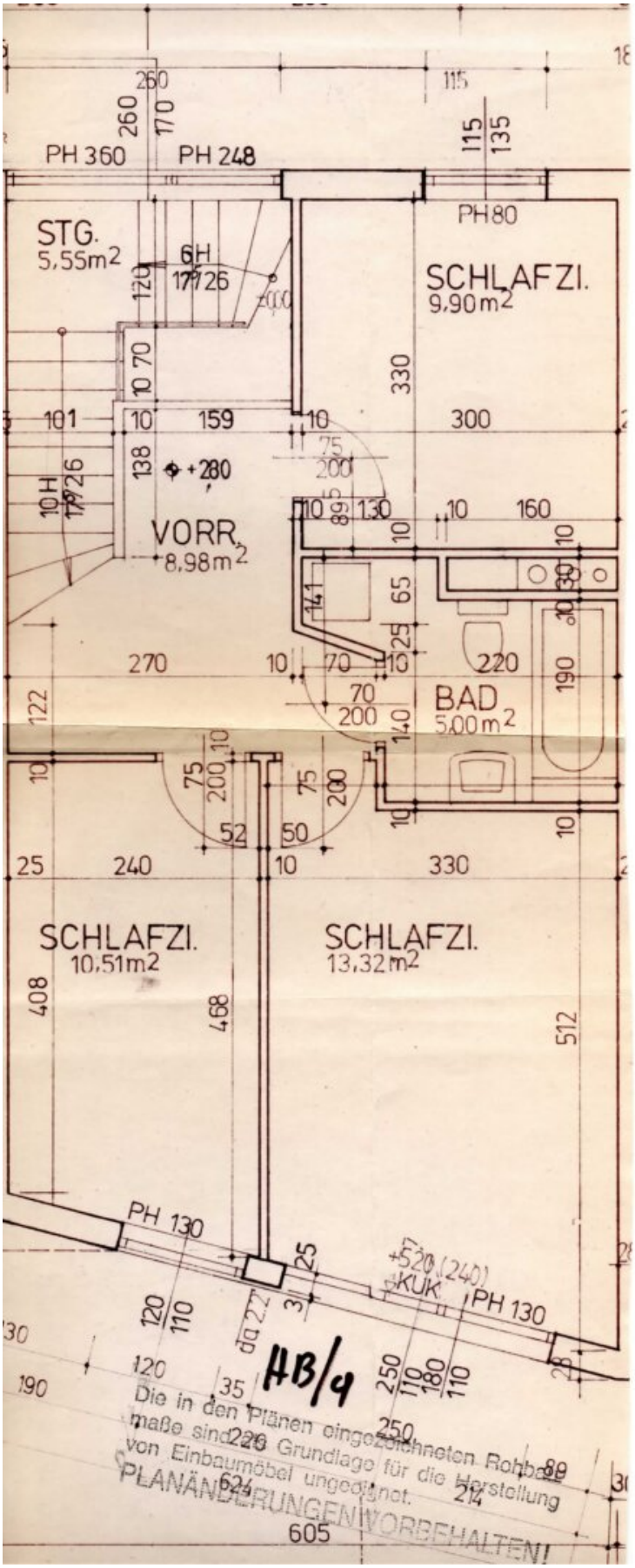









WF
1,33m²
WD 20
10638 WN=+
10505 WN=
1,05
PH 248
339
6H
17/26
±0,00
VORRAUM
7,92m²
4x+DU
4,40m²
10H
17/26
101
324
135
AR
(1,31m²)
210
WOHNRAUM
31,79m²
T9 104,29m²
KÜ
6,92m²
VORM. 85Ü. FOK
GLASW.
602
402
PH65
KUK230
350
70
140
300
ZN 105


PH 360
PH 248
PH 80
STG.
5,55m2
SCHLAFZI.
9,90m2
VORR.
8,98m2
BAD
5,00m2
SCHLAFZI.
10,51m2
SCHLAFZI.
13,32m2
PH 130
PH 130
+520 (240)
KUK.
HB/4
Die in den Plänen eingezeichneten Rohbaumaße sind die Grundlage für die Herstellung von Einbaumöbel ungenügend.
PLANÄNDERUNGEN VORBEHALTEN!

Objektbeschreibung

Herzlich willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Neuwaldegg. Diese ca. 104 m² große Maisonettewohnung erstreckt sich über zwei Ebenen und bietet mit vier Zimmern und einem ca. 65 m² großen Eigengarten viel Platz für die ganze Familie.

Im Untergeschoss der Wohnung befinden sich ein geräumiges Vorzimmer, ein Badezimmer mit Dusche und WC sowie die separate Küche mit Einbauküche und praktischer Durchreiche zum Essbereich. Herzstück dieser Ebene ist der großzügige Wohn- und Essbereich mit rund 32 m² und direktem Zugang zum eigenen Garten.

Über die Treppe erreicht man das Obergeschoss. Dort führt ein weiteres großzügiges Vorzimmer in drei getrennt begehbare Schlafzimmer sowie ein Badezimmer mit Badewanne und WC.

Die Wohnung befindet sich in sehr gutem Zustand. Die straßenseitigen Fenster wurden kürzlich erneuert und dreifach verglast. Geheizt wird mittels Gasheizung, zusätzlich gehört ein Kellerabteil zur Wohnung.

Besonders ist auch die 1990 errichtete Wohnanlage selbst: Gemeinschaftsbereiche im Haus und Plätze im Grünen, von wo aus man auch schon das ein oder andere Reh sehen kann, unterstreichen den naturnahen Charakter. Aufgrund seiner besonderen Architektur wurde es sogar mit einem renommierten Architekturpreis ausgezeichnet.

Unser Service endet nicht mit der erfolgreichen Vermittlung der Immobilie. Zusätzlich verfügen wir über ein großes Netzwerk an Kooperationspartnern für alle Ihre Wünsche vor, während und nach dem Immobilienkauf bzw. der Vermietung. Angefangen von der Finanzierung über die Versicherung, Umzugsservice, Entrümpelungen, Renovierungsarbeiten, Reinigungsservice, Energieausweis, Rechtsanwälte und Notare. Sowohl Sie als Käufer als auch die Immobilie selbst verdienen eine professionelle Abwicklung. Im Sinne dessen empfehlen wir die Beauftragung von **Mag. Severin Plattner** als Ihren Vertragserrichter, der – wie wir – auf höchstem Qualitätsniveau arbeitet und transparente sowie marktgerechte Konditionen gewährleistet.

If you need an English exposé, don't hesitate to contact us, we will be pleased to send further information!

Aufgrund der geltenden EU-Verbraucherschutzgesetze sind wir als Immobilienmakler verpflichtet, Verbraucher – private Interessenten - über ihre Rücktrittsrechte aufzuklären (14-tägige Rücktrittsfrist nach § 11 FAGG). Wir können daher nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Handy, E-Mail) bearbeiten. Gerne werden wir auch vor Ablauf dieser 14-tägigen Rücktrittsfrist für Sie tätig, wenn Sie uns gesetzeskonform (FAGG) und ausdrücklich (am besten per E-Mail) dazu auffordern. Wenn keine Kaufvereinbarung zustande

kommt, ist unsere Tätigkeit für Sie selbstverständlich kostenfrei.

Für dieses Angebot gelten die dem Angebot beiliegenden und Ihnen bereits bekannten Bestimmungen des Maklergesetzes idgF. BGBI. Nr. 262/96 einschließlich § 15 MaklerG. als vereinbart. Ein Anspruch auf Provision besteht auch, wenn der Miet- oder Pachtvertrag mit einem verbundenen Unternehmen, einem im wirtschaftlichen Einflussbereich stehenden Unternehmen oder einer noch zu gründenden Projektgesellschaft des Auftraggebers abgeschlossen wird. In diesem Fall haften der Auftraggeber und das verbundene bzw im Einflussbereich stehende Unternehmen bzw die Projektgesellschaft solidarisch für die Provision. Bitte beachten Sie, dass Ihnen die als Interessent überlassenen Informationen ausschließlich für Sie gedacht sind. Im Falle der Weitergabe an Dritte, ohne schriftliche Rücksprache mit der Fa. APS Immobilien GmbH haften Sie für die volle Abgeber- und Käuferprovision!

Bei der Erstellung und Aufbereitung dieses Exposés können KI-gestützte Anwendungen unterstützend eingesetzt worden sein.

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://aps-immobilien.service.immo/registrieren/de

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.