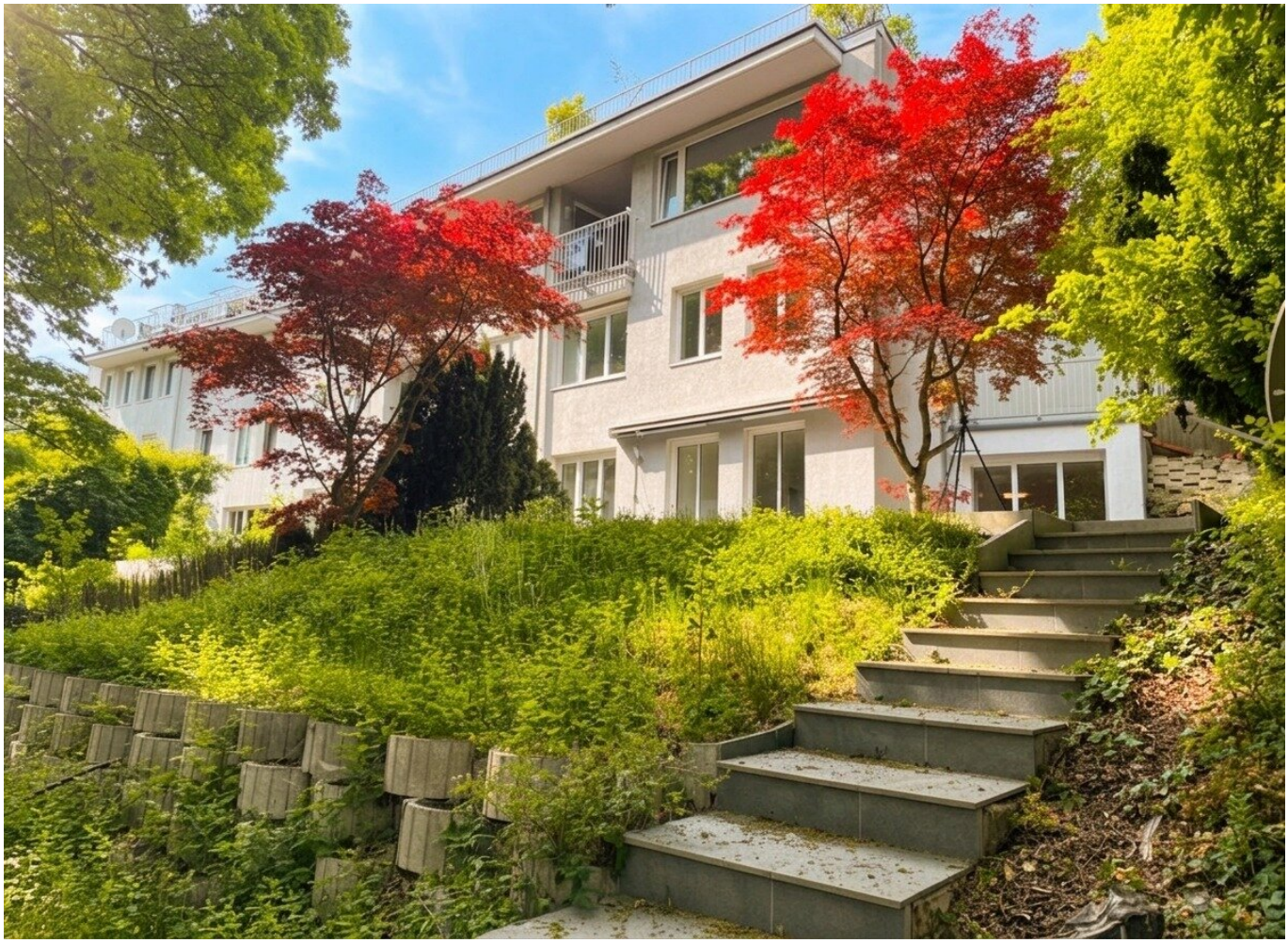
++ PREIS-HIGHLIGHT in 1190 Wien ++
3-Zimmer-Gartenwohnung inkl. Garagenplatz um € 549.000



Objektnummer: 8355

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 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	218,00 m²
Kaufpreis:	549.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Diana Müller

Grabner Immobilien
Bäckerstraße 7/4A
1010 Wien

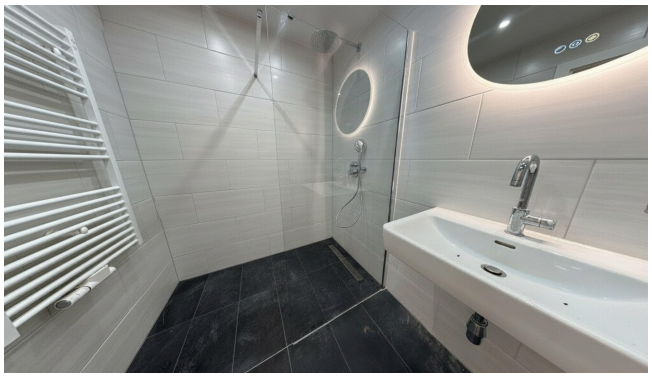
T +43 664 44 99 377
H +43 664 44 99 377

















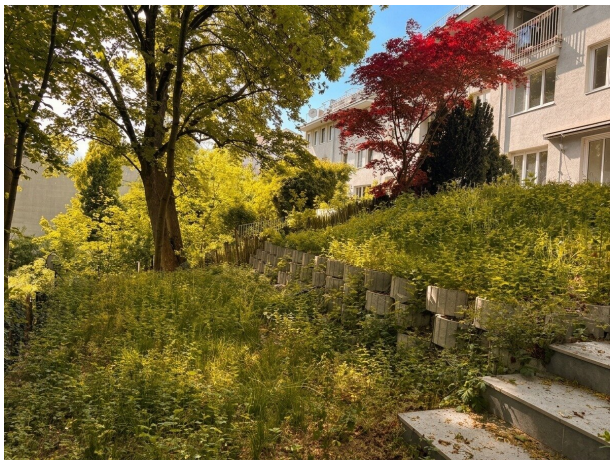






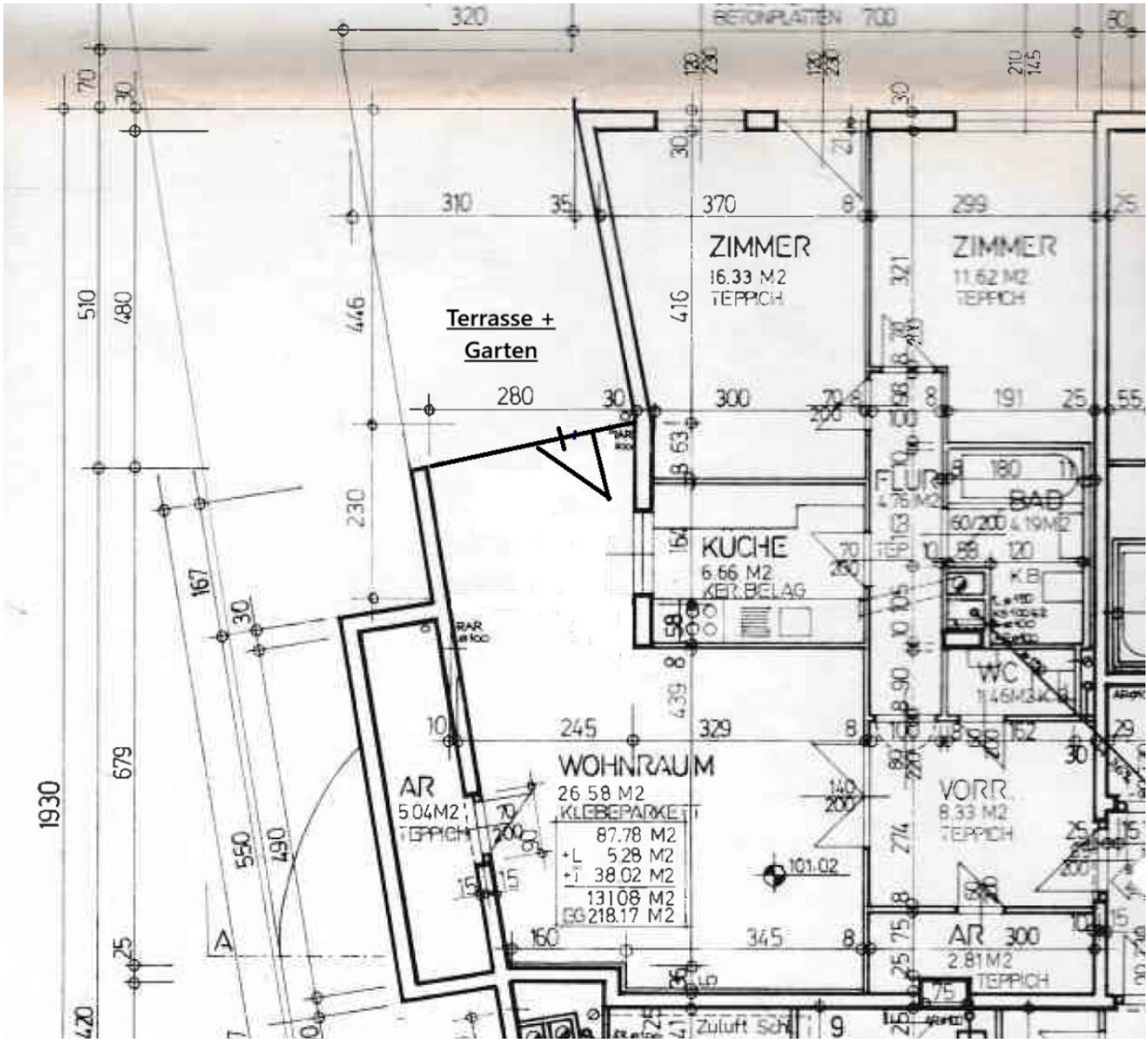







5
6
3
4
1
2


Rauchen Verboten!
Alkoholaufgüsse
sind Verboten!


ZIMMER
16.33 M2
TEPPICH
ZIMMER
11.62 M2
TEPPICH
Terrasse +
Garten
KUCHE
6.66 M2
KER.BELAG
BAD
60/200 4.19M2
WC
1.46M2
WOHNRAUM
26.58 M2
KLEBEPARKETT
87.78 M2
+L 5.28 M2
+T 38.02 M2
131.08 M2
BG 218.17 M2
AR
5.04M2
TEPPICH
VORR.
8.33 M2
TEPPICH
AR 300
2.81 M2
TEPPICH
1930
679
510
480
446
416
230
167
550
490
420
320
310
370
299
280
300
245
329
345
191
180
120
160
101.02
Zuluft

Objektbeschreibung

++ Morgens ins Grüne statt in den Verkehr schauen ++

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.

Eine **38,02 m² große Terrasse**, ein außergewöhnlicher **Privatgarten mit rund 218 m²** und die ruhige Lage in einer Sackgasse schaffen hier ein Wohngefühl, das man in Wien nicht jeden Tag findet. In Neustift am Walde verbindet diese 3-Zimmer-Gartenwohnung modernes Wohnen mit viel Freiraum und der Privatsphäre eines Zuhauses im Grünen.

Der **durchdachte Grundriss**, **hochwertige Holzböden** und **große Fensterflächen** sorgen für eine einladende Wohnatmosphäre. Der **offen gestaltete Wohn- und Essbereich** öffnet sich direkt zur Terrasse und weiter in den Privatgarten, sowie den Gemeinschaftsgarten. So wird der Außenbereich zu einer natürlichen Erweiterung des Wohnraums mit viel Platz für entspannte Stunden, Grillabende oder gemeinsame Zeit mit Familie und Freunden.

Ein **Garagenplatz im Eigentum**, der Lift im Haus, ein großzügiges Kellerabteil sowie der allgemeine Saunabereich ergänzen das Wohnangebot.

Die Kombination aus 3 Zimmern, Privatgarten, großzügiger Terrasse und eigenem Garagenplatz macht diese Wohnung besonders für all jene interessant, die im 19. Bezirk viel Freiraum suchen, ohne Wien hinter sich lassen zu wollen.

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
- 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 der Terrasse 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