Exklusives Wohnen in grüner Oase - Luxuriöse Gartenwohnung in Neustift!



Objektnummer: 6657

Eine Immobilie von Novel Real Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	2021
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	185,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	3
WC:	4
Balkone:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	217,00 m²
Keller:	7,00 m²
Heizwärmebedarf:	B 31,30 kWh / m² * a
Kaufpreis:	1.999.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Nina Jordanov

Novel Real Immobilien GmbH
Dorotherrgasse 6-8/8-9













































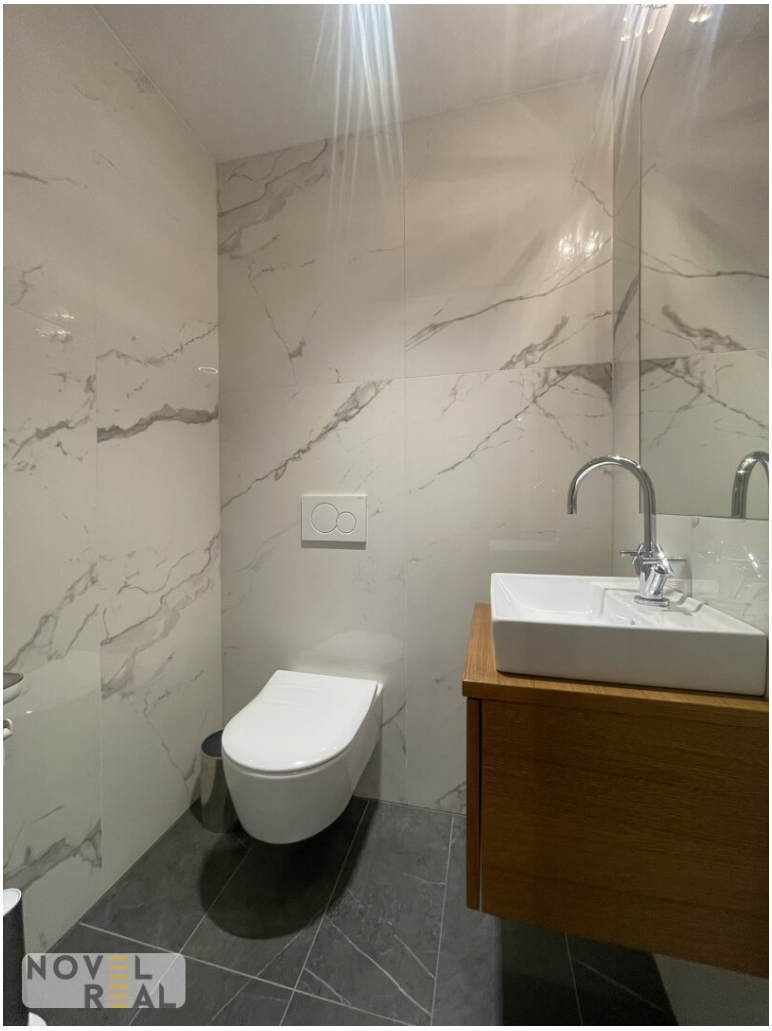








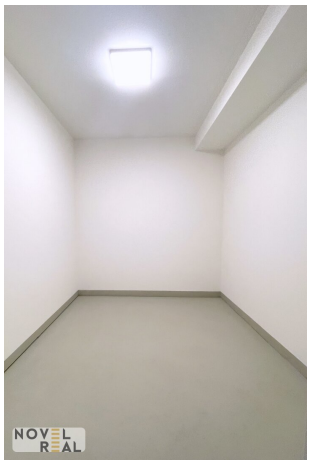














Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in einer der begehrtesten Gegenden von Wien! Lassen Sie Ihren Wohntraum wahr werden! Diese absolute traumhafte Gartenwohnung befindet sich in einen modernen Neubaus in 1190 Wien und bietet Ihnen auf großzügigen 185m² Wohnfläche alles, was Sie sich für ein komfortables und stilvolles Leben wünschen.

Hier beginnt Ihr Urlaub -im eigenen Heim!

Zum Kauf steht eine **exklusive 4-Zimmer-Wohnung mit eigenem, idyllischem Garten und großzügigen Terrassen und Balkonen** in bester Lage direkt bei der **American Internation School** und am Rande der Weinberge von Neustift am Walde mit seinen vielen und berühmten Heurigenlokalen.

Das Highlight dieser Immobilie ist zweifellos der **wunderschöne große Südwest ausgerichtete eigene 300m2 Garten**, der Ihnen viel Platz und Privatsphäre bietet, um sich zu entspannen, die Natur zu genießen oder den Tag mit Freunden und Familie zu verbringen. Aber auch die beiden Balkone und die großzügige Terrasse bieten Ihnen die Möglichkeit, die Sonne und den Grünblick zu jeder Tageszeit zu genießen. **Das neue Heim wird durch den Gemeinschafts-Pool und den Fitnessraum zur Wellness Oase gemacht!! Traumhaftes Wohnen mit allen Annehmlichkeiten!**

Schon beim Betreten der Wohnung werden Sie von einer hochwertigen Ausstattung und einem modernen Design empfangen. Der offene repräsentative Wohn- und Essbereich mit integrierter Einbauküche ist lichtdurchflutet und bietet ausreichend Platz für gemütliche Abende mit Freunden und Familie. Die Fußbodenheizung sorgt für wohlige Wärme an kalten Tagen und die Zentralheizung für ein angenehmes Raumklima. Die geschmackvollen Fliesen- und Parkettböden verleihen der Wohnung eine elegante Note.

Mit 4 geräumigen hellen Zimmern, 3 Bädern und insgesamt 4 WCs bietet diese Wohnung ausreichend Platz für eine Familie mit Kindern oder auch für Paare, die viel Platz für Gäste oder ein Home-Office benötigen. Die Wohnung verfügt auch über einen großen Lagerraum für all Ihre Sachen, somit haben Sie Ordnung und Übersicht! **Jedes Zimmer hat sein eigenes WC und Bad- mehr Privatsphäre kann man sich kaum wünschen!** Vom Masterbedroom gelangt man gleich in den Ankleideraum. Gestalten Sie diese großen offenen und hellen Räume ganz nach Ihren Geschmack, um sich **wie in einem Traumhotel zu fühlen**!

Eine wahre Ausnahme ist die Zimmeranordnung. Von jeden Zimmer kommen Sie auf die Terrasse oder Balkon und können den Blick ins Grüne schweifen lassen und tief durchatmen! Hatten Sie schon immer den Wunsch vom Schlafzimmer direkt auf die Terrasse und in den Garten gehen zu können? Hier wird der Wunsch in Erfüllung gehen!

Betreten Sie von der Terrasse gleich den romantischen Garten, welcher sich auf der Hinterseite des Wohnhauses befindet.

Für zusätzlichen Komfort sorgt ein Personenaufzug, **der Sie direkt von der Tiefgarage bis vor Ihre Wohnungstür bringt.**

In der hauseigenen Tiefgarage stehen **zwei große Pkw-Stellplätze (Breite 2,8m) samt E-Ladastation zum Kauf zur Verfügung.** Das neu errichtete Wohnhaus bietet auch einen Fahrrad- und Kinderwagenraum.

Stilvolle und luxuriöse Ausstattung

- komplett ausgestattete Luxus-Küche mit Kochinsel mit weißen Fronten (dzt. noch nicht montiert)
- komplett ausgestattete, exklusive Bäder samt Waschtisch-Verbau und Spiegelschränken
- **JEDER RAUM HAT SEIN EIGENES BAD UND WC!!!!**
- komplett ausgestattete Gäste-Toilette mit Handwaschbecken
- außenliegender Sonnenschutz mit Raffstores
- raumhohe Fenster und Schiebetüren
- hochwertige Parkettböden (Eichendielen)
- großformatige Feinsteinzeug-Fliesen
- Balkone mit Glas-Brüstung

- Fußbodenheizung
- Klimaanlage
- Smart Living System für Temperaturregelung, Sonnenschutz, Sprech- und Alarmanlage
- Alarmanlage für sämtliche Außenfenster und -Türren und die Eingangstüre
- Video-Gegensprechanlage
- Intelligente Liftanlage mit RFID-Chip für Aufzugsruf und Steuerung

185 m² Wohnfläche mit 2 Balkonen und 300 m² Garten inkl. 80 m² Terrassenfläche

- repräsentativer sehr großer Wohnsalon mit offener Küche- hier wird Ihr zentraler Punkt sein, um sich wohlzufühlen mit all Ihren Liebsten.
- Master-Bedroom mit eigenen Badezimmer, Toilette, Regendusche, begehbare Garderobe und direkten Ausgang in den Garten
- Kinderzimmer mit eigenen Badezimmer, Toilette und Garten Zugang
- Weiteres Zimmer als Kinder/Arbeit- oder Gästezimmer verwendbar, ebenfalls mit Zugang in den Garten
- Wirtschafts- und Ankleideraum
- Diele mit viel Möglichkeit für Stauraum

- Gäste Toilette mit Handwaschbecken
- 2 Balkone
- traumhafter Garten inkl. Terrasse- von jeden Raum aus begehbar!
- Praktischer großer Lagerraum
- **2 Garagenplätze in der Hauseigenen Garage stehen zum Kauf zur Verfügung**

Wohnen mit Mehrwert

Gleich beim Betreten des Wohnhauses **fühlen Sie sich wie in einem exklusivem Hotel**. Hier können Sie auch Annehmlichkeiten, wie **100 m² Fitnessraum** mit modernsten Geräten (von Technogym) und genug Freiraum für Yogaübungen u.ä., sowie einen **gepflegten Gemeinschaftsgarten samt Pool** genießen. **Ihr Urlaub beginnt daheim!**

Wohnen Sie in einer der schönsten und exklusivsten Lagen von Wien

am Rande des Wienerwaldes und Fuße der Weinberge von Neustift am Walde mit seinen zahlreichen, guten Heurigenrestaurants, sowie in unmittelbarer Nähe zur American International School. Die Lage ist nicht nur ein Paradies für Erholungssuchende und Freizeitsportler, sondern auch für Weinliebhaber und Genießer.

Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Apotheken, Ärzte, Kindergärten, Schulen und Restaurants befinden sich in angrenzender Reichweite. In 6 bis 8 Gehminuten gelangen Sie zu den Bussen 35A, 43A und 43B, die Sie direkt mit den Bahnhöfen Hütteldorf und Spittelau (U-Bahnlinien U4, U6, Schnellbahnen und Westbahn), aber auch mit den Straßenbahnen 37, 38 und 43 verbinden. So gelangen Sie z.B. innerhalb von 40 Minuten in die Wiener Innenstadt oder innerhalb von rd. 25 Minuten zu diversen U- und S-Bahnen.

ON REQUEST YOU WILL GET ANY INFORMATION IN ENGLISH !!

Aus rechtlichen Gründen und aufgrund der großen Nachfragen bitten wir um Verständnis, dass wir nur Anfragen per Mail beantworten, wenn Sie uns Ihren vollständigen Namen samt Mailadresse und Mobilnummer bekanntgeben.

Alle Angaben basieren alleinig auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Trotz aller Sorgfalt können wir für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Angaben keine Gewähr übernehmen. Jegliche Weitergabe der übermittelten Daten an Dritte ist nicht gestattet. Der Maklervertrag kommt durch schriftliche Vereinbarung oder Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit zustande. Der Makler kann als Doppelmakler tätig werden. Sollte das von uns nachgewiesene Objekt bereits bekannt sein, teilen sie uns dies bitte unverzüglich mit.

Die Maklergebühr ist ausschließlich bei Zustandekommen eines gültigen Rechtsgeschäfts fällig. Es wird ausdrücklich auf die Nebenkostenübersicht hingewiesen. Bei den Visualisierungen und Abbildungen der Immobilie (insbesondere von Inneneinrichtungen) kann es sich um Symbolfotos bzw. fototechnisch optimierte Fotos handeln. Hiermit weisen wir auf das Bestehen eines familiären und/oder wirtschaftlichen Naheverhältnisses zum Verkäufer hin.

Für die Vereinbarung eines Termins kontaktieren Sie Frau **Nina Jordanov** telefonisch unter +43 660 442 7200 oder per E-Mail: **nj@novel-real.at.**

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <2.000m
Apotheke <1.500m
Klinik <3.500m
Krankenhaus <3.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <1.500m
Universität <4.000m
Höhere Schule <4.000m

Nahversorgung
Supermarkt <1.500m
Bäckerei <2.000m
Einkaufszentrum <4.500m

Sonstige
Geldautomat <3.000m
Bank <3.000m
Post <1.500m
Polizei <3.500m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <4.500m
Straßenbahn <2.500m
Bahnhof <4.000m
Autobahnanschluss <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap