# Am Walde: Erstbezug - Exklusives Apartment mit 2 Balkonen in Neustift am Walde!

**Objektnummer: 4503**

**Eine Immobilie von REAS Realitäten Asmus GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Wohnung |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1190 Wien |
| **Zustand:** | Erstbezug |
| **Alter:** | Neubau |
| **Wohnfläche:** | 112,79 m² |
| **Nutzfläche:** | 112,79 m² |
| **Zimmer:** | 4 |
| **Bäder:** | 2 |
| **WC:** | 2 |
| **Balkone:** | 2 |
| **Heizwärmebedarf:** | B 39,40 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | A+ 0,75 |
| **Kaufpreis:** | 1.356.904,00 € |

**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

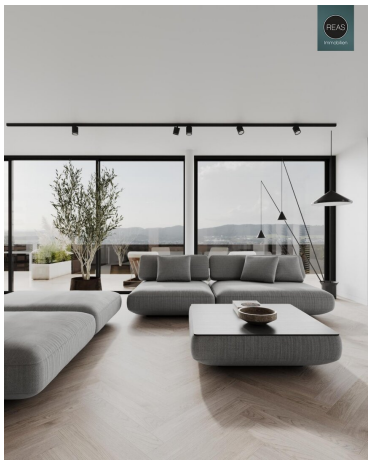
## Ihr Ansprechpartner


**REAS Immobilien**

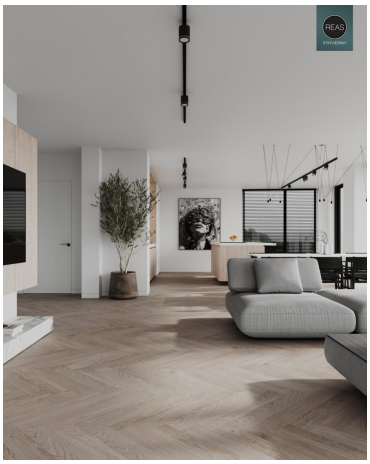
REAS Realitäten Asmus GmbH
Maxingstraße 12
1130 Wien

T +43 664 24 77 08 7

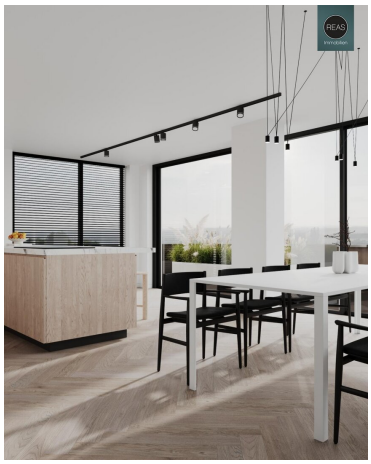
REAS
Immobilien

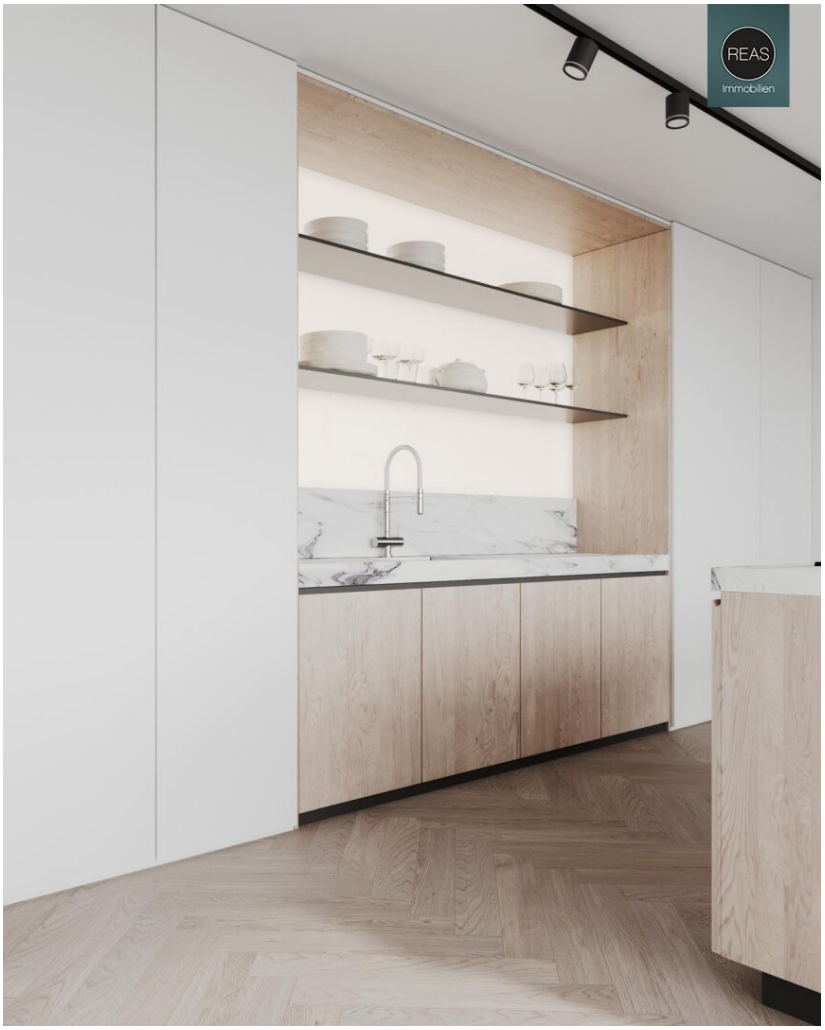


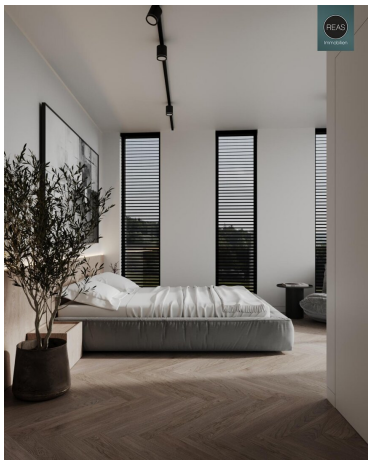
REAS
Immobilien

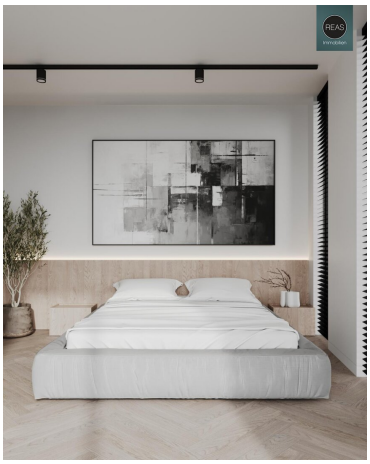


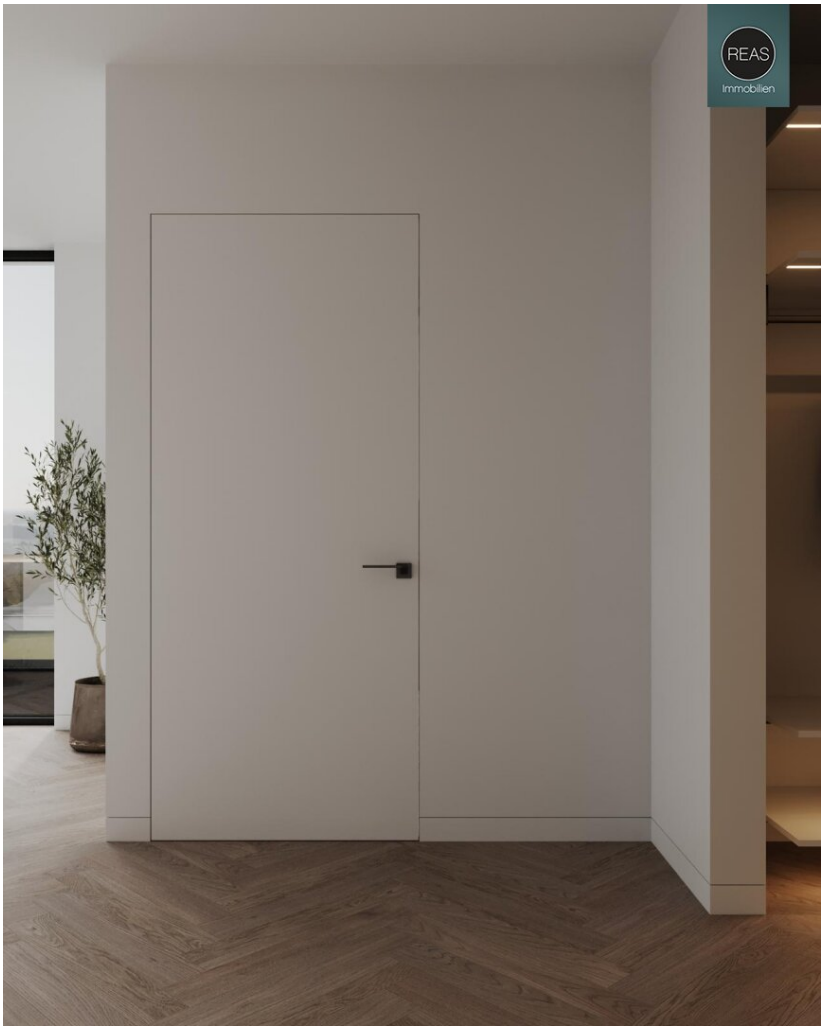
REAS
Immobilien
picasso

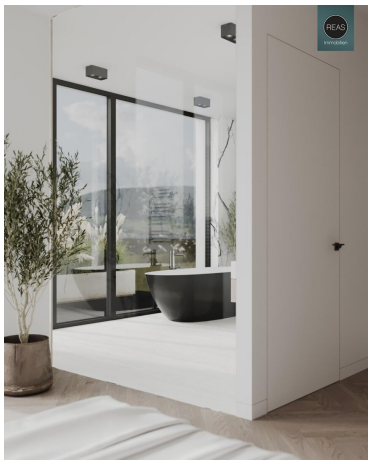


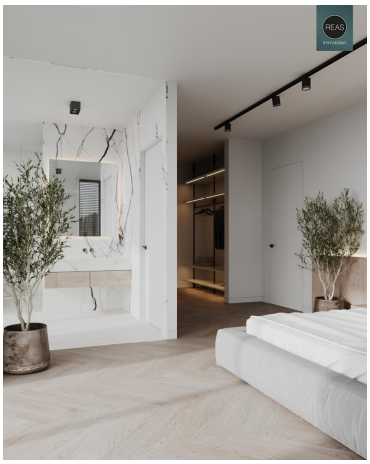

REAS
immobilien



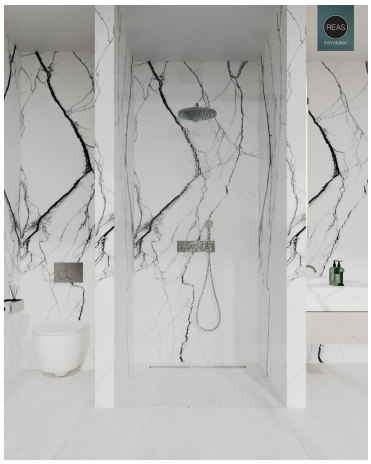


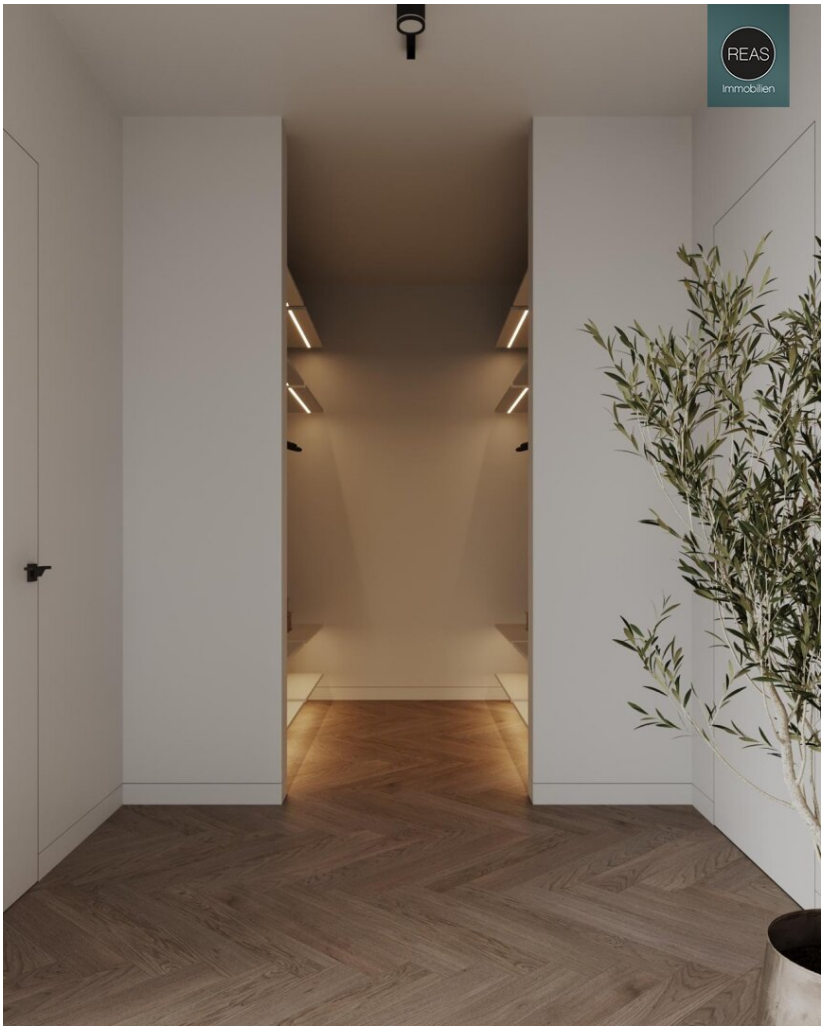

REAS
Immobilien





REAS
immobilien




REAS
Immobilien

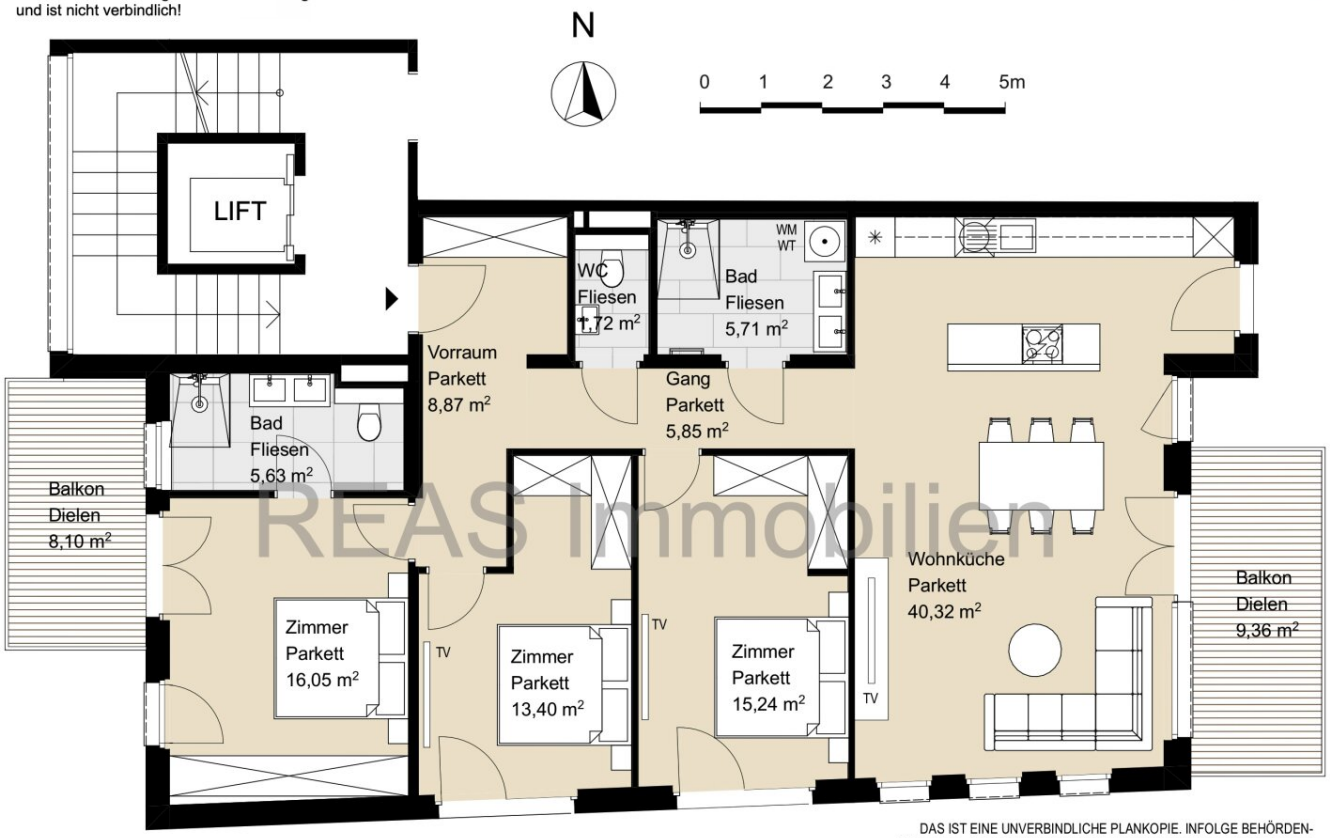
REAS
Immobilien

REAS
Immobilien

1. STOCK

## Planskizze

Dieser Plan dient lediglich der Orientierung
und ist nicht verbindlich!




REAS Immobilien

DAS IST EINE UNVERBINDLICHE PLANKOPIE. INFOLGE BEHÖRDEN-AUFLAGEN, HAUSTECHNISCHER ODER KONSTRUKTIVER MAßNAHMEN KANN ES ZU ÄNDERUNGEN WÄHREND DER BAUAUSFÜHRUNG KOMMEN. DIE EINRICHTUNGSGEGENSTÄNDE DIENEN DER VERANSCHAULICHUNG UND SIND NICHT TEIL DER AUSFÜHRUNG.

# Objektbeschreibung

**Erstbezug: Zum Verkauf gelangt ein luxuriöses Apartment mit 2 Balkonen als Erstbezug nach komplett neuer Errichtung in Neustift am Walde!**

**Raumaufteilung der Wohnung im 1.OG (mit Lift):**

- 1 Vorraum mit reichlich Platz für eine Garderobe
- 1 WC mit Waschbecken
- 1 BAD mit Dusche, Doppelwaschbecken sowie einem Waschmaschinenanschluss
- 1 BAD mit Dusche, WC sowie einem Doppelwaschbecken
- 1 Wohn-Esszimmer mit Küchenanschluss sowie großen Verglasungen samt Ausgang zum Balkon auf der Ostseite (Gartenseite)
- 1 Balkon (Gartenseite)
- 3 Schlafzimmer (1x mit Balkon und angrenzendem BAD/WC)
- 1 Balkon
- 1 Kellerabteil
- Garagenplätze verfügbar (Anzahl und Konditionen noch zu besprechen)

**Am Walde: Exklusive Residenzen in Döblinger Bestlage!**

Entdecken Sie ein außergewöhnliches Neubauprojekt mit sechs luxuriösen Apartments, die höchste Ansprüche erfüllen. Jedes Apartment zeichnet sich durch eine durchdachte Raumaufteilung und erstklassige Ausstattung aus.

**Die Apartments im Überblick:**

- 2 Garten - Apartments: Platz und Raum mit traumhafter Terrasse und großem Garten.
- 2 Balkon - Apartments: Großzügige Wohnflächen mit mehreren Balkonen.
- 1 Terrassen - Apartment: Lichtdurchflutete Räume und umlaufende Terrassen für ungestörte Entspannung.
- 1 Penthouse - Maisonette - Apartment: Eine Maisonette auf 2 Ebenen mit mehreren Terrassen, großem Panorama - Wohnbereich sowie einer herrlichen Dachterrasse mit Rooftop Pool, perfekt für unvergessliche Ausblicke.

Das Gebäude verfügt über eine Tiefgarage (E-Ladestationen möglich) und wird energieeffizient gestaltet, um niedrige Betriebskosten zu garantieren.

**Ausstattungsmerkmale:**

- Hochwertige Thermo-Fenster von JOSKO für einen harmonischen Übergang zwischen Innen- und Außenbereich
- Elektrische Aussenbeschattungen
- Smart-Home-Technologie für eine moderne Steuerung der Wohnungen
- Video-Gegensprechanlagen

- Edle Echtholzparkettböden sowie Fliesen
- Design-Badmöbel sowie Armaturen
- Beheizung über eine Wärmepumpe mit Erdwärme. Fußbodenheizungen in allen Wohnungen. Zentrale Warmwasseraufbereitung.
- Außenanlagen mit Balkonen, Terrassen und Gärten, gestaltet in modernem Minimalismus
- Photovoltaik Anlage
- Personenlift
- Wohnungseingangs-Sicherheitstüren
- Tiefgarage mit Vorbereitungen für E-Ladestationen
- Klimatisierung bzw. Kühlung vorbereitet. In den Dachgeschosseinheiten ausgeführt.
- uvm.

Genießen Sie eine Symbiose aus urbanem Lebensstil und absoluter Ruhe in einer der begehrtesten Lagen Wiens. Erleben Sie einzigartige Lebensqualität, nur wenige Minuten von der Wiener City und den malerischen Weinbergen entfernt.

Diese Luxuswohnungen bieten einen Lebensstil voller Komfort, Eleganz und moderner Technologie, ideal für anspruchsvolle Bewohner, die Wert auf Exklusivität und höchste Lebensqualität legen.

Gerne übermitteln wie Ihnen auf Anfrage auch eine Bau- und Ausstattungsbeschreibung.

**Lage:**

Das Projekt befindet sich im 19. Wiener Gemeindebezirk, Döbling, einer der attraktivsten Wohngegenden der Stadt. Die Umgebung ist von einer ruhigen, grünen Atmosphäre geprägt, ideal für Familien und Naturliebhaber. In der Nähe finden sich zahlreiche Parks und Erholungsgebiete, wie der nahegelegene Schlosspark von Schloss Cobenzl.

Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist gut, mit mehreren Straßenbahn- und Buslinien, die eine schnelle Verbindung ins Stadtzentrum und zu anderen Bezirken ermöglichen. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Gastronomiebetriebe sind ebenfalls in der Umgebung vorhanden, was den Alltag bequem gestaltet.

Das Projekt befindet sich in einer ruhigen Gasse, die durch gepflegte Mehrfamilienhäuser und kleine Gärten geprägt ist. Hier herrscht eine angenehme Nachbarschaftsatmosphäre, die durch die Nähe zur Natur und die kulturellen Angebote in der Umgebung ergänzt wird. Die American International School befindet sich in unmittelbarer Umgebung.

**Angaben, Pläne und Visualisierungen gemäß Informationen der Verkäuferseite. Projektbedingte Änderungen vorbehalten.**

**Gerne stehen wir für Rückfragen oder Besichtigungen zur Verfügung.**

Wir ersuchen Sie, bereits in Ihrer Anfrage Ihre vollständigen Kontaktdaten (Adresse, Mail, Telefon) anzugeben, damit wir Ihre Anfrage rascher bearbeiten können. Aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Abgeber sind wir verpflichtet, vor Bekanntgabe der Adresse diese Daten aufzunehmen und ersuchen um Ihr Verständnis.

Der guten Ordnung halber halten wir fest, dass, **sofern im Angebot nicht anders vermerkt**, bei erfolgreichem Vertragsabschluss eine Provision anfällt, die den in der Immobilienmaklerverordnung BGBI. 262 und 297/1996 festgelegten Provisionssätzen entspricht. Diese Provisionspflicht besteht auch dann, wenn Sie die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte weitergeben.

Einzelne Bilder oder Visualisierungen in den Vermarktungsunterlagen, Exposés oder Inseraten wurden unter Umständen digital, teilweise auch mithilfe von künstlicher Intelligenz (KI), bearbeitet und dienen ausschließlich der Veranschaulichung. Sie können vom tatsächlichen Zustand, der Ausstattung oder Ausführung der Immobilien abweichen. Verbindlich sind ausschließlich die Angaben im Kauf-/Mietangebot sowie bei Besichtigung vor Ort.

Sämtliche Ihnen hiermit übermittelte Angaben wurden uns, seitens des Abgebers bekannt gegeben. Eine Garantie auf Richtigkeit und Vollständigkeit können wir nicht übernehmen.

**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://reas-realitaeten-asmus.service.immo/registrieren/de

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**
Arzt <2.000m
Apotheke <1.500m
Klinik <3.500m
Krankenhaus <3.000m

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

**Nahversorgung**
Supermarkt <1.500m
Bäckerei <2.000m
Einkaufszentrum <4.000m

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

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap