Dachgeschosswohnung mit traumhafter Naturkulisse I Südwest-Terrasse I Doppelgarage

Objektnummer: 5738/3155

Eine Immobilie von Reisetbauer Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Neuwaldegger Straße
Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1170 Wien
Baujahr:	1977
Wohnfläche:	145,90 m²
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	D 112,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 3,04
Kaufpreis:	799.000,00 €
Betriebskosten:	321,39 €
USt.:	42,36 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Nathalie Kapl

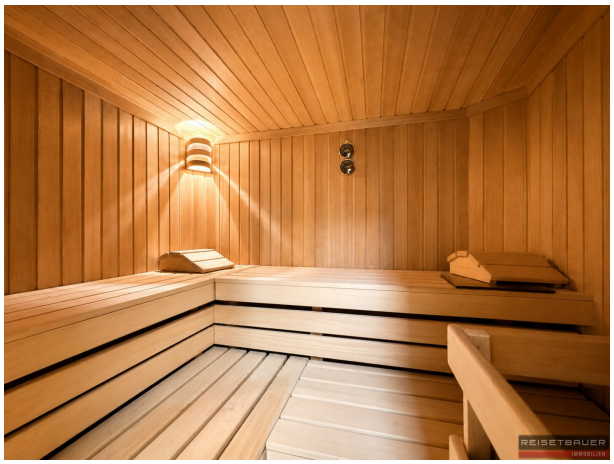
Reisetbauer Immobilien GmbH
Hirschgasse 3
4020 Linz

T +43 732 66 51 80
H +43 664 461 54 45

REISETBAUER
IMMOBILIEN

REISETBAUER
IMMOBILIEN

REISETBAUER
IMMOBILIEN


REISETBAUER

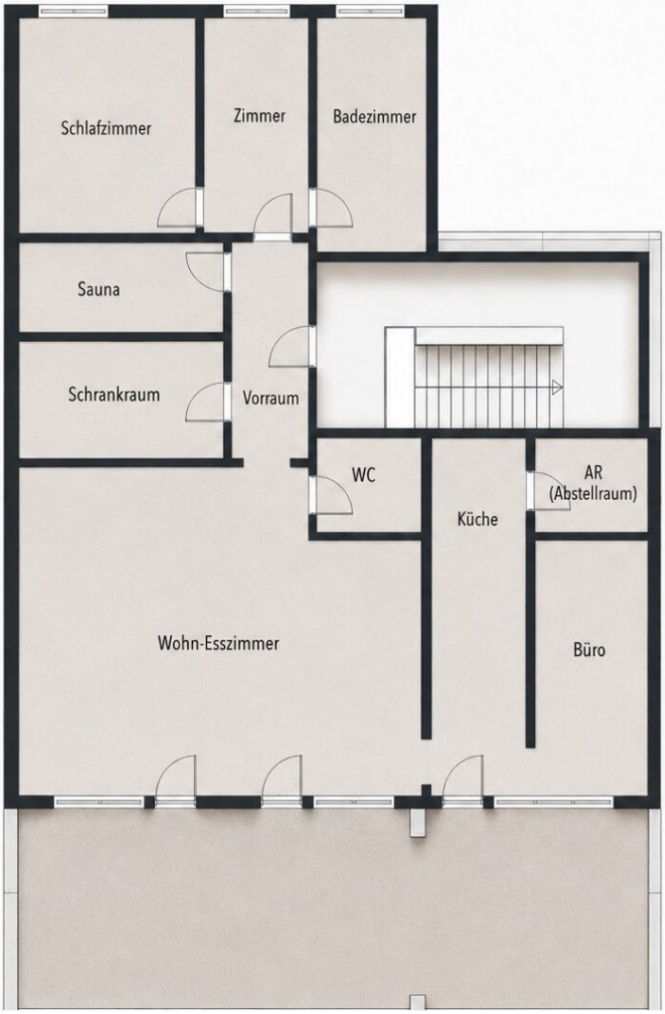
REISETBAUER

REISETBAUER
IMMOBILIEN

REISETBAUER
IMMOBILIEN

REISETBAUER
IMMOBILIEN

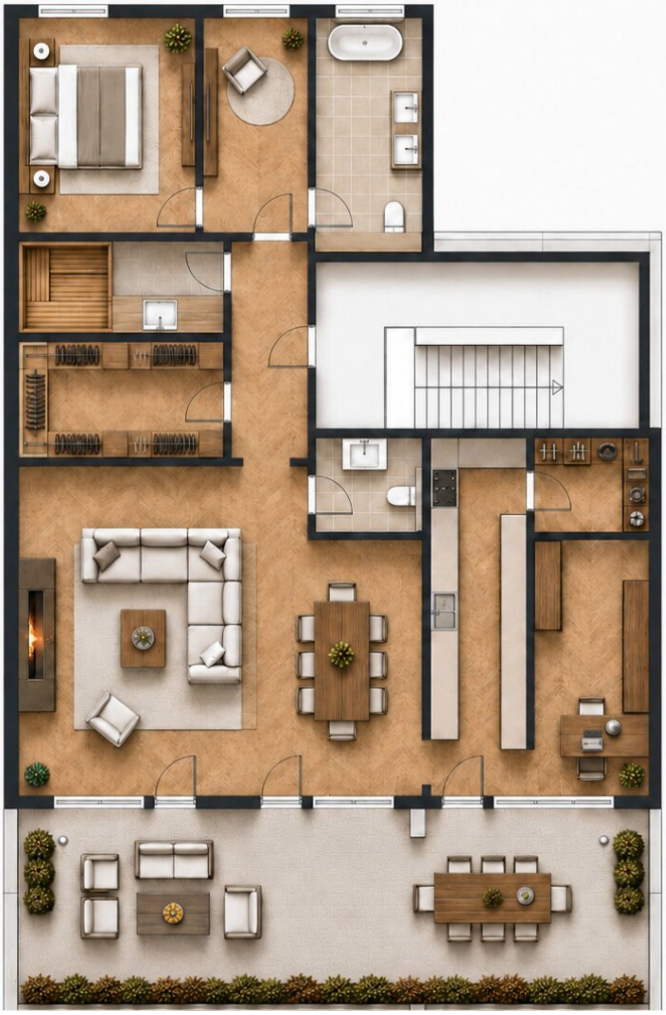
9
10
STIEGE 5
REISETBAUER



GRUNDRISS

Schlafzimmer	14,1	m²
Zimmer	9,8	m²
Badezimmer	12,8	m²
Sauna	8,3	m²
Schrankraum	8,7	m²
Vorraum	9,8	m²
WC	3,6	m²
Küche	14,6	m²
AR (Abstellraum)	5,3	m²
Büro	11,3	m²
Wohn-Esszimmer	47,7	m²
GESAMT WOHNFLÄCHE	145,9	m²

REISETBAUER
IMMOBILIEN



GRUNDRISS

Schlafzimmer	14,1	m²
Zimmer	9,8	m²
Badezimmer	12,8	m²
Sauna	8,3	m²
Schrankraum	8,7	m²
Vorraum	9,8	m²
WC	3,6	m²
Küche	14,6	m²
AR (Abstellraum)	5,3	m²
Büro	11,3	m²
Wohn-Esszimmer	47,7	m²
GESAMT WOHNFLÄCHE	145,9	m²

REISETBAUER IMMOBILIEN

Objektbeschreibung

Wohnen am Waldrand mit Weitblick – ein Rückzugsort der besonderen Art

In einer der gefragtesten Wohnlagen des 17. Wiener Gemeindebezirks, im idyllischen Neuwaldegg, befindet sich diese großzügige Eigentumswohnung. Die Liegenschaft liegt zurückversetzt hinter einem weiteren Gebäude und fügt sich harmonisch in die Hanglage ein – fernab vom Straßenlärm und umgeben von viel Grün.

Die besondere Position eröffnet einen beeindruckenden Ausblick über das vorgelagerte Gebäude hinweg auf den Wienerwald und die umliegende Naturlandschaft. Die Kombination aus Weitblick und Privatsphäre verleiht dieser Immobilie eine außergewöhnliche Wohnqualität. Der Wienerwald und der Schwarzenbergpark befinden sich praktisch vor der Haustür und bieten ideale Voraussetzungen für Spaziergänge, sportliche Aktivitäten und erholsame Stunden im Grünen.

Neuwaldegg zählt zu den gefragtesten und naturnahesten Wohnlagen Wiens. Die gelungene Verbindung aus ruhigem Wohnen im Grünen und der ausgezeichneten Erreichbarkeit der Wiener Innenstadt macht diesen Stadtteil seit Jahren besonders attraktiv.

Großzügiges Wohnen mit sonniger Südwest-Terrasse

Die Wohnung verfügt über eine Wohnfläche von ca. 146 m² und überzeugt mit einer durchdachten Raumaufteilung sowie großzügigen, lichtdurchfluteten Wohnbereichen.

Ein besonderes Highlight bildet die rund 47 m² große Südwest-Terrasse, die den Wohnraum auf ideale Weise erweitert. Hier genießen Sie sonnige Stunden, entspannte Nachmittage und stimmungsvolle Sonnenuntergänge mit einem beeindruckenden Blick ins Grüne sowie über Teile der Stadt.

Die Hanglage der Liegenschaft ermöglicht eine besondere Erschließung: Obwohl sich die Wohnung im 6. Obergeschoß befindet, erfolgt der Zugang über das 4. Obergeschoß. Dadurch ist sie bequem über lediglich zwei Ebenen erreichbar.

Zum Angebot gehört außerdem eine direkt vom Haus zugängliche Doppelgarage sowie ein Kellerabteil, das zusätzlichen Stauraum bietet.

Raumaufteilung

Der durchdachte Grundriss schafft eine klare Trennung zwischen Wohn- und Rückzugsbereich und sorgt für ein komfortables Wohnambiente.

Vom Vorraum aus gelangen Sie in den großzügigen Wohn- und Essbereich mit Kamin, der den Mittelpunkt der Wohnung bildet. Von hier aus sind die separate Küche mit praktischem Abstellraum, das WC sowie das Büro zugänglich. Die unmittelbar angeschlossene Terrasse erweitert den Wohnbereich ins Freie und schafft einen harmonischen Übergang zwischen Innen- und Außenbereich.

Der private Bereich umfasst ein Schlafzimmer, ein weiteres Zimmer sowie ein Badezimmer. Ein Schrankraum und die eigene Sauna ergänzen das Raumangebot und bieten zusätzlichen Wohnkomfort.

Dank der großzügigen Flächen und der durchdachten Raumaufteilung eignet sich die Wohnung gleichermaßen für Familien wie auch für Paare.

Wohnen in einer der beliebtesten Grünlagen Wiens

Diese Immobilie vereint großzügiges Wohnen, außergewöhnliche Ruhe und einen beeindruckenden Ausblick mit den Vorzügen einer der begehrtesten Wohnlagen Wiens. Die unmittelbare Nähe zum Wienerwald, die großzügige Südwest-Terrasse und die hervorragende Anbindung an die Innenstadt machen diese Wohnung zu einem Zuhause für Menschen, die naturnahes Wohnen mit urbaner Lebensqualität verbinden möchten.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <750m
Apotheke <250m
Klinik <2.000m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen
Schule <1.500m
Kindergarten <750m
Universität <2.000m
Höhere Schule <3.250m

Nahversorgung
Supermarkt <250m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.250m

Sonstige
Geldautomat <2.250m
Bank <2.250m
Post <250m
Polizei <2.500m

Verkehr
Bus <250m
U-Bahn <2.500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <2.500m
Autobahnanschluss <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap