

## **Großzügige 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon in Döbling | Grünlage | Ruhelage | 1190 WIEN**



**Objektnummer: 7311/815**

**Eine Immobilie von Yellowbird Immobilienmakler GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                        |                       |
|------------------------|-----------------------|
| <b>Art:</b>            | Wohnung               |
| <b>Land:</b>           | Österreich            |
| <b>PLZ/Ort:</b>        | 1190 Wien             |
| <b>Zustand:</b>        | Gepflegt              |
| <b>Alter:</b>          | Neubau                |
| <b>Wohnfläche:</b>     | 112,20 m <sup>2</sup> |
| <b>Zimmer:</b>         | 3                     |
| <b>Bäder:</b>          | 1                     |
| <b>WC:</b>             | 1                     |
| <b>Balkone:</b>        | 1                     |
| <b>Kaufpreis:</b>      | 699.000,00 €          |
| <b>Betriebskosten:</b> | 299,88 €              |
| <b>Heizkosten:</b>     | 181,00 €              |
| <b>USt.:</b>           | 60,19 €               |

## Ihr Ansprechpartner



**Dipl. - Ing. Nele Herrmann**

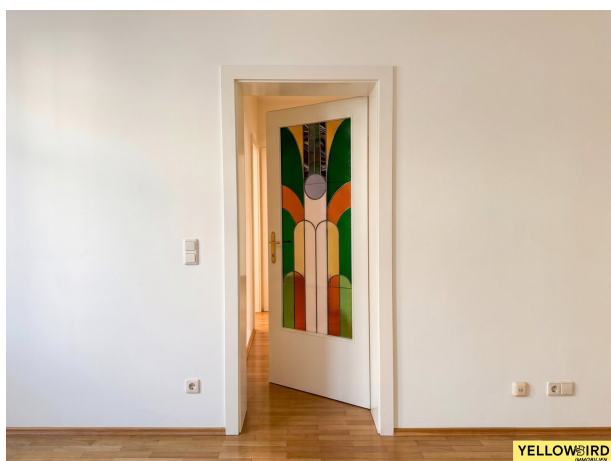
Yellowbird Immobilienmakler GmbH  
Schwindgasse 11/3  
1040 Wien

T +436763627199

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



**YELLOWBIRD**  
IMMOBILIEN



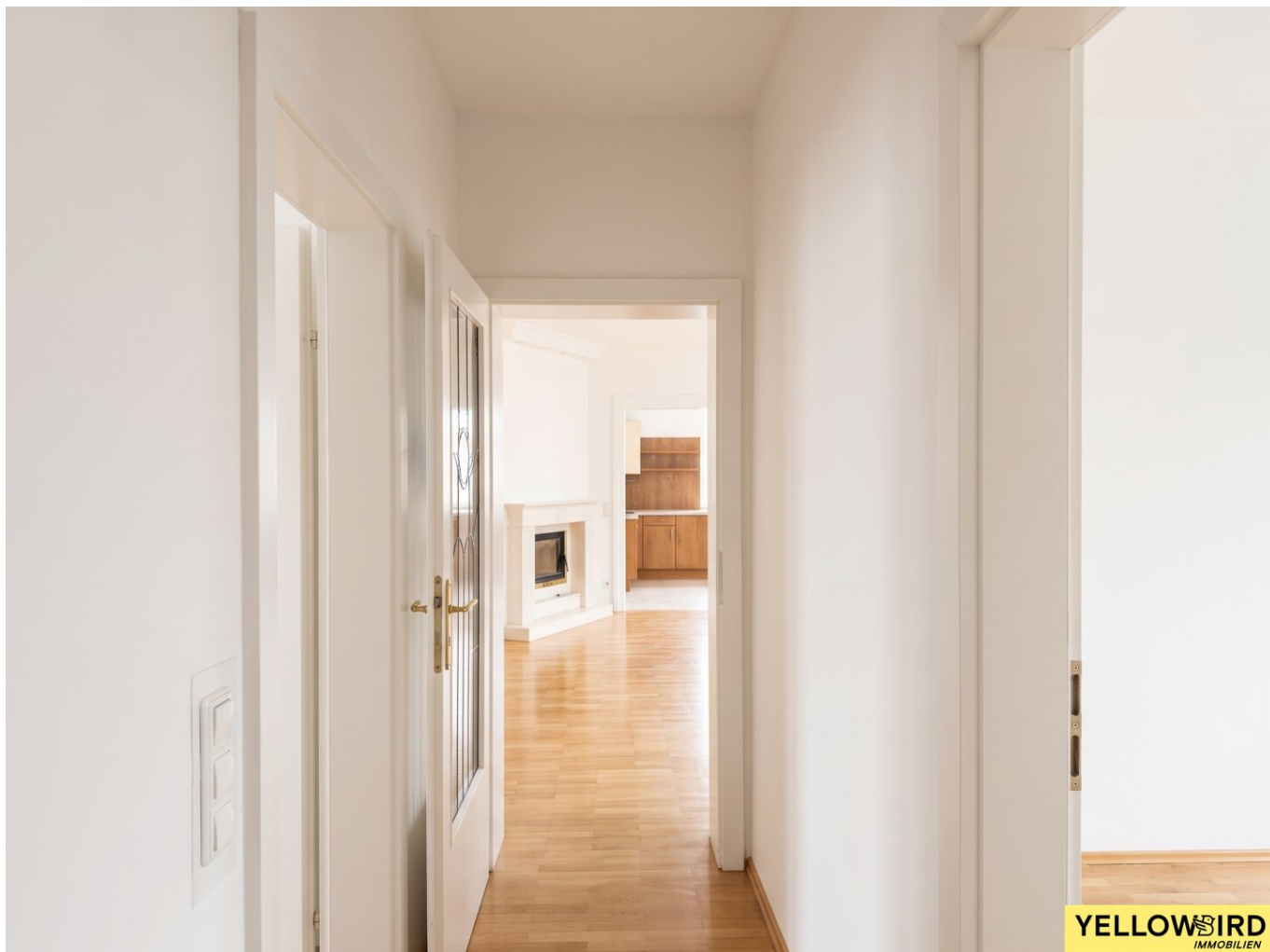
**YELLOWBIRD**  
IMMOBILIEN



**YELLOWBIRD**  
IMMOBILIEN

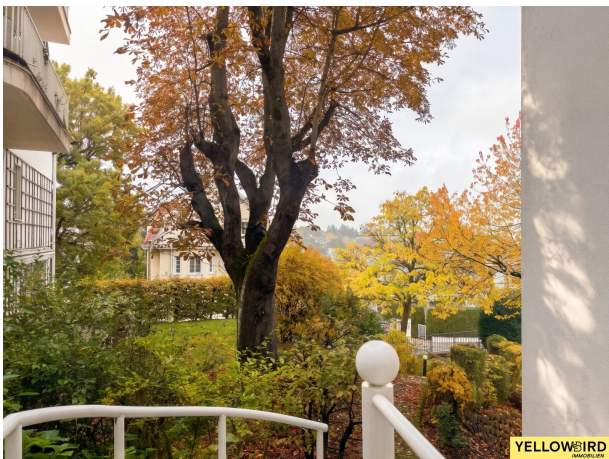


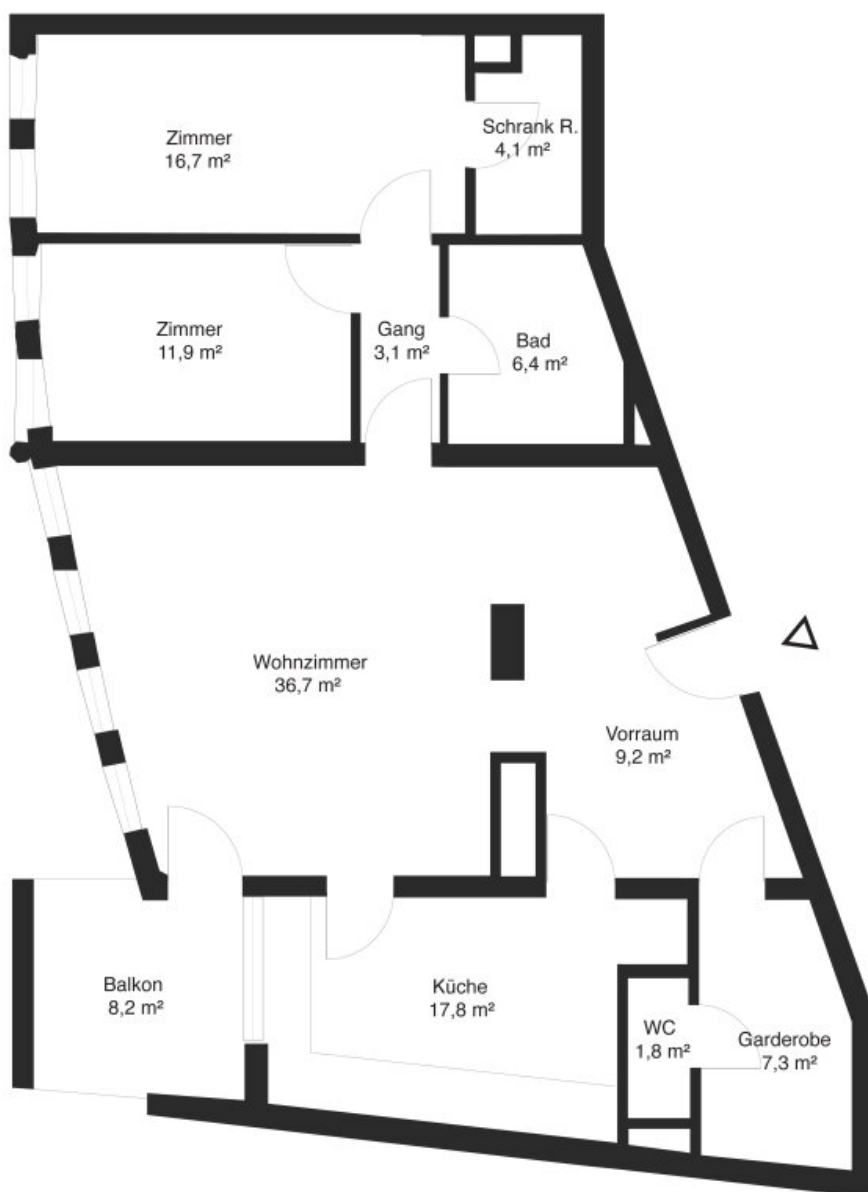












## Objektbeschreibung

Diese **großzügige 3-Zimmer-Eigentumswohnung** befindet sich in **begehrter Lage von Neustift am Walde im 19. Wiener Gemeindebezirk** und überzeugt durch ihre **großzügige Raumaufteilung, hochwertige Materialien und besondere Ausstattungsdetails**.

Mit einer Wohnfläche von rund **112 m²** bietet die Wohnung viel Platz für individuelle Wohnbedürfnisse. Das geräumige Wohnzimmer mit Parkettboden, die beiden weiteren Zimmer sowie die großzügige Küche schaffen ein angenehmes Wohnambiente. Die Wohnung bietet zudem Potenzial für eine individuelle Neugestaltung.

## HIGHLIGHTS

- KAMIN IM WOHNBEREICH
- BALKON mit ca. 8,20 m²
- Einbauküche mit Kochinsel bzw. Küchentheke und Elektrogeräten
- HOCHWERTIGE MARMORFLIESEN im Eingangsbereich und Badezimmer
- Große Fensterflächen mit Blick ins Grüne
- Zusätzlicher Schrankraum und Garderobe
- Lift im Gebäude
- Fahrradabstellraum im Haus
- Attraktive Wohngegend mit Nähe zu den Weinbergen und Heurigen von Neustift am Walde

## INFOS ZUR WOHNUNG

- **ADRESSE:** Neustift am Walde 2, 1190 Wien
- **TOP:** 6
- **STOCKWERK:** Noch zu bestätigen
- **BAUJAHR:** Noch zu bestätigen

- **BEZIEHBAR:** Nach Vereinbarung
- **WOHNFLÄCHE:** ca. 112,20 m<sup>2</sup>
- **BALKON / TERRASSE:** ca. 8,20 m<sup>2</sup>
- **ZIMMER:** 3
- **WOHNZIMMER:** ca. 36,70 m<sup>2</sup>
- **SCHLAFZIMMER:** 2
- **KÜCHE:** Separate Einbauküche, ca. 16,80 m<sup>2</sup>
- **BADEZIMMER:** 1
- **TOILETTE:** 1, separat
- **SCHRANKRAUM:** Ja
- **GARDEROBE:** Ja
- **LIFT:** Ja
- **RAUMHÖHE:** Noch zu vermessen
- **HEIZUNG:** Heizkörper vorhanden, Heizsystem noch zu bestätigen
- **FAHRRADABSTELLRAUM:** Ja, im Haus
- **KELLERABTEIL:** Noch zu bestätigen
- **GARAGE:** Im Gebäude vorhanden, Stellplatzzuordnung noch zu klären

## KOSTEN

- **KAUFPREIS WOHNUNG:** 699.000 EUR
- **GARAGENSTELLPLATZ:** 25.000 EUR
- **GESAMTKAUFPREIS INKL. GARAGE:** 724.000 EUR
- **BETRIEBSKOSTEN inkl. 10 % USt.:** 329,87 EUR monatlich

- **REPARATURRÜCKLAGE:** 147,42 EUR monatlich
- **HEIZKOSTEN inkl. 20 % USt.:** 145,20 EUR monatlich
- **WARMWASSER inkl. 10 % USt.:** 66,00 EUR monatlich
- **GESAMTE MONATLICHE VORSCHREIBUNG:** 688,49 EUR

*Kosten gemäß Vorschreibung der Hausverwaltung für Oktober 2026.*

## **NEBENKOSTEN, WELCHE VOM KÄUFER ZU TRAGEN SIND**

- **Provision:** 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt., sofern entsprechend vereinbart
- **Grundbucheintragung:** grundsätzlich 1,1 % des Kaufpreises (gesetzliche Befreiungen gegebenenfalls möglich)
- **Grunderwerbsteuer:** 3,5 % des Kaufpreises
- **Vertragsserrichtung und treuhändige Abwicklung:** nach Vereinbarung

## **LAGE**

Die Wohnung befindet sich in **Neustift am Walde, einer der beliebten Wohngegenden des 19. Wiener Gemeindebezirks Döbling.**

Die Umgebung ist geprägt von den traditionellen Heurigen, den nahegelegenen Weinbergen und den vielfältigen Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung im Grünen.

Die Kombination aus naturnahem Wohnen und der Erreichbarkeit der Wiener Innenstadt macht diesen Standort besonders interessant für Menschen, die großzügiges Wohnen in einer gewachsenen Wohngegend schätzen.

## **BESICHTIGUNG UND KONTAKT**

Haben Sie weitere Fragen oder wünschen eine Besichtigung? Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

In Entsprechung des FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) und des VRUG (Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetz) bitten wir um eine schriftliche Anfrage mit vollständigen Kontaktangaben über das Kontaktformular. Gerne kümmern wir uns auf diesem Wege rasch und kompetent um Ihre Anliegen und die Vereinbarung eines

Besichtigungstermins.

**Hinweis:** Die Angaben zum Objekt beruhen auf den vom Eigentümer bzw. der Hausverwaltung zur Verfügung gestellten Informationen und Unterlagen. Für deren Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität wird keine Gewähr übernommen. Änderungen und Irrtümer vorbehalten.

*Ein wirtschaftliches Naheverhältnis zwischen Vermittler und Auftraggeber sowie eine Tätigkeit als Doppelmakler sind, sofern zutreffend, offenzulegen.*

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

## **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 <500m

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