Elegante Terrassenwohnung in Neustift/Walde *Garage**Hofruhelage*



Objektnummer: 938

Eine Immobilie von MAITZ Immobilientreuhand e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Terrassenwohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	2010
Zustand:	Neuwertig
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	76,69 m²
Nutzfläche:	81,49 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 39,60 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,18
Gesamtmiete	1.760,00 €
Kaltmiete (netto)	1.376,37 €
Kaltmiete	1.600,00 €
Betriebskosten:	223,63 €
USt.:	160,00 €

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Dominik Maitz


MAITZ IMMOBILIEN
MAITZ
IMMOBILIEN


MAITZ
IMMOBILIEN


MAITZ IMMOBILIEN
MAITZ
IMMOBILIEN


MAITZ IMMOBILIEN
MAITZ
IMMOBILIEN


MAITZ IMMOBILIEN
MAITZ
IMMOBILIEN


MAITZ IMMOBILIEN
MAITZ
IMMOBILIEN


MAITZ IMMOBILIEN
MAITZ
IMMOBILIEN


MAITZ IMMOBILIEN
MAITZ
IMMOBILIEN


MAITZ IMMOBILIEN
MAITZ
IMMOBILIEN


MAITZ IMMOBILIEN
MAITZ
IMMOBILIEN


MAITZ IMMOBILIEN
MAITZ
IMMOBILIEN


MAITZ IMMOBILIEN
MAITZ
IMMOBILIEN


MAITZ IMMOBILIEN
MAITZ
IMMOBILIEN


MAITZ IMMOBILIEN
MAITZ
IMMOBILIEN


MAITZ IMMOBILIEN
MAITZ
IMMOBILIEN


MAITZ IMMOBILIEN
MAITZ
IMMOBILIEN


MAITZ IMMOBILIEN
MAITZ
IMMOBILIEN


MAITZ IMMOBILIEN
MAITZ
IMMOBILIEN


MAITZ IMMOBILIEN
MAITZ
IMMOBILIEN


MAITZ IMMOBILIEN
MAITZ
IMMOBILIEN


MAITZ IMMOBILIEN
MAITZ
IMMOBILIEN


MAITZ IMMOBILIEN
MAITZ
IMMOBILIEN


MAITZ IMMOBILIEN
MAITZ
IMMOBILIEN


MAITZ IMMOBILIEN
MAITZ
IMMOBILIEN


MAITZ IMMOBILIEN
MAITZ
IMMOBILIEN


MAITZ IMMOBILIEN
MAITZ
IMMOBILIEN


MAITZ IMMOBILIEN
MAITZ
IMMOBILIEN


MAITZ IMMOBILIEN
MAITZ
IMMOBILIEN


MAITZ IMMOBILIEN
MAITZ
IMMOBILIEN


MAITZ IMMOBILIEN
MAITZ
IMMOBILIEN


MAITZ IMMOBILIEN
MAITZ
IMMOBILIEN


MAITZ IMMOBILIEN
MAITZ
IMMOBILIEN


MAITZ IMMOBILIEN
MAITZ
IMMOBILIEN


MAITZ IMMOBILIEN
MAITZ
IMMOBILIEN

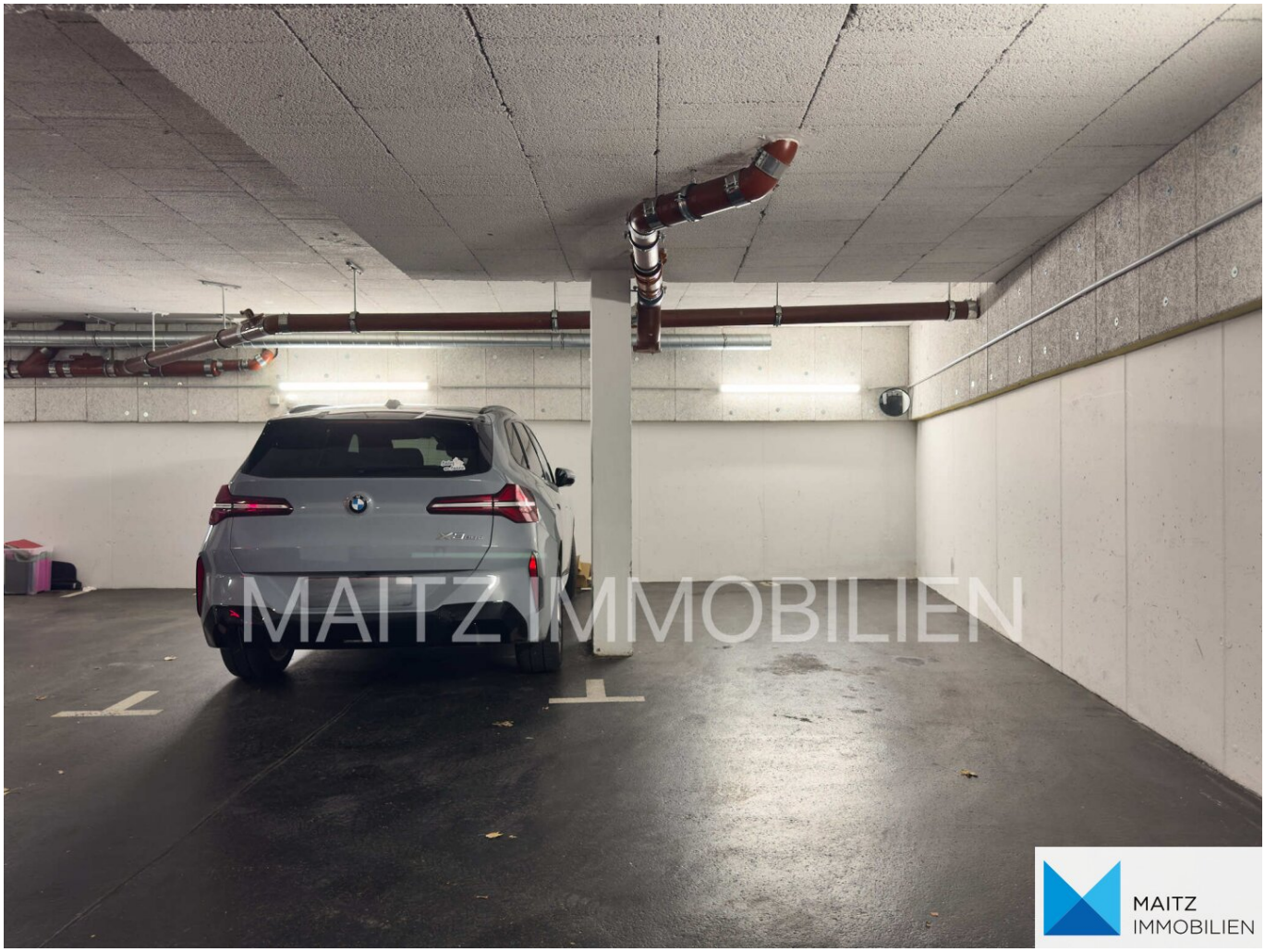

MAITZ IMMOBILIEN
MAITZ
IMMOBILIEN


MAITZ IMMOBILIEN
MAITZ
IMMOBILIEN


MAITZ IMMOBILIEN
MAITZ
IMMOBILIEN


MAITZ IMMOBILIEN
MAITZ
IMMOBILIEN


MAITZ IMMOBILIEN
MAITZ
IMMOBILIEN



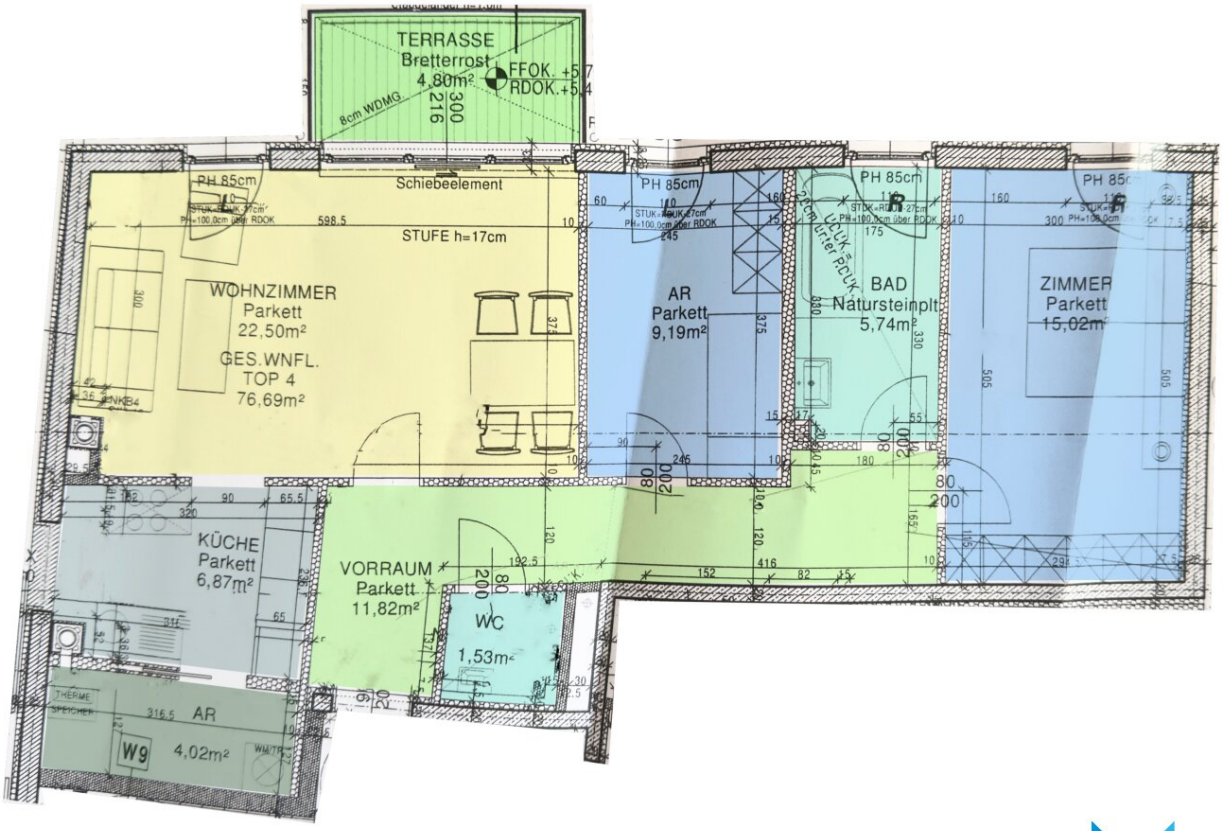


MAITZ
IMMOBILIEN

+43 676 733 61 60

office@maitz-immobilien.at

WWW.MAITZ-IMMOBILIEN.AT



MAITZ
IMMOBILIEN

Objektbeschreibung

English Description Below

Gepflegte Wohnung mit 3 Zimmern und Terrasse mit besonderer Ausstattung und in gutem Zustand

Zentrale Lage in Neustift am Walde, fußläufig zu Supermarkt, Apotheke, Post, mehrere Kindergärten, Schule, Heurigen/Gastronomie etc.

Binnen 2 Gehinuten gelangen Sie in die **Neustifter Weinberge mit Blick über Wien**, ideal zum Auslüften und für sportliche Aktivitäten.

Die Wohnung befindet sich hofseitig **(keine straßenseitigen Fenster!**) im 1. Liftstock einer 2010 errichteten Wohnhausanlage.

Im Haus befindet sich eine **Tiefgarage (**Stellplatz ist verpflichtend anzumieten; € 138.- inkl USt. p.m.).

Der Grundriss erstreckt sich über 76,69m² zzügl. rund 5m² Terrasse, bestehend aus:

+ Vorzimmer

+ Wohn-/Esszimmer mit Terrasse

+ vollausgestattete Küche (viel Stauraum; separate Speis/Abstellraum mit WM-Anschluss)

+ Schlafzimmer

+ Kinderzimmer (bzw. Homeoffice/Gästezimmer)

+ Bad mit Wanne, Glasduschwand; Artweger, Duravit-Waschtisch samt Unterbau, Spiegelschrank, Handtuchheizkörper

+ separate Toilette mit Handwaschbecken (Duravit Ausstattung)

Heizung/WW: Gasetagenheizung mit Speicher (Kombitherme VAILLANT)

Besondere Vorzüge dieser Wohnung und des Hauses:

+ guter Energiekoeffizient (HWB Klasse B)

+ zusätzliche Fußbodenheizung im Bad

+ Raffstores an den Fenstern/Terrassentüre

+ Holz-Alufenster

+ Fischgrät-Parkett

+ gediegene DAN-Küche mit allen Geräten und zusätzlicher, ausziehbarer Arbeitsfläche

+ hochwertige Ausstattung in Bad & WC

+ SAT- & Kabel-TV Anschlüsse in allen Zimmern

+ praktische Einbaumöbel (großer, wandhoher Kasten im Schlafzimmer und Kasten im Flur; hervorragender Stauraum!)

+ Tresor

+ Sicherheitseingangstüre

+ Videosprechanlage

+ Fahrrad- & Kinderwagenraum

+ Kellerabteil

+ eigenes Weinkellerabteil

+ Garagenstellplatz

Mietkonditionen:

Miete inkl. BK & USt. zuzüglich €138.- für Garagenstellplatz

Befristung: 5 Jahre (keine fix geplante Verwendung nach Ablauf; Verlängerung im beiderseitigen Einvernehmen)

Kaution: 3 Bruttomonatsmieten

Bitte keine Hunde.

Im Rahmen Ihrer Anfrage ersuchen wir um folgende Informationen:

+ ab wann möchten Sie eine neue Wohnung beziehen?

+ berufliche Tätigkeit

+ Anzahl der Personen in Ihrem Haushalt

+ Raucher

+ Haustiere

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

ENGLISH

Well-maintained two-bedroom apartment with terrace, special features and fittings, in good condition

Central location in Neustift am Walde, within walking distance of a supermarket, pharmacy, post office, several kindergartens, a school, traditional wine taverns/restaurants, etc.

Within a 2-minute walk, you can reach the **Neustift vineyards with views over Vienna**, ideal for fresh air and outdoor activities.

The apartment faces the courtyard **(no street-facing windows!)** and is on the first floor, with lift access, in a residential development built in 2010.

The building has an **underground garage** (renting a parking space is mandatory; €138 per month including VAT).

The apartment offers 76.69 m² of living space plus a terrace of approximately 5 m², comprising:

+ Entrance hall

+ Living/dining room with terrace

+ Fully equipped kitchen (ample storage; separate pantry/storage room with washing machine connection)

+ Bedroom

+ Children’s room (alternatively a home office/guest room)

+ Bathroom with bathtub and glass shower screen by Artweger, Duravit washbasin with vanity unit, mirrored cabinet and heated towel rail

+ Separate WC with hand basin (Duravit fittings)

Heating/hot water: Individual gas central heating with hot water storage tank (VAILLANT combination boiler)

Special features of the apartment and building:

+ Good energy performance (heating demand rating: class B)

+ Additional underfloor heating in the bathroom

+ External Venetian blinds on the windows/terrace door

+ wood-aluminium windows

+ Herringbone parquet flooring

+ Quality DAN kitchen with all appliances and an additional pull-out work surface

+ High-quality bathroom and WC fittings

+ Satellite and cable TV connections in all rooms

+ Practical built-in furniture (large, full-height wardrobe in the bedroom and a cupboard in the hallway; excellent storage space!)

+ Safe

+ Security entrance door

+ Video intercom

+ Bicycle and pushchair storage room

+ Private basement storage compartment

+ Private wine cellar compartment

+ Garage parking space

Rental terms:

Rent includes operating costs and VAT; an additional €138 per month applies for the garage parking space

Lease term: 5 years (no specific use planned after expiry; extension by mutual agreement)

Security deposit: 3 months’ gross rent

No dogs, please.

When submitting your enquiry, please provide the following information:

+ When would you like to move into a new apartment?

+ Occupation

+ Number of people in your household

+ Whether you smoke

+ Whether you have pets

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://maitz-immobilientreuhand.service.immo/registrieren/de

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

Tipp: Jetzt auf **www.immomarktplatz.at** neue Angebote 24 Stunden früher finden!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.000m
Apotheke <500m
Klinik <2.500m
Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <500m
Universität <3.000m
Höhere Schule <3.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <3.500m

Sonstige
Geldautomat <2.000m
Bank <2.000m
Post <500m
Polizei <2.500m

Verkehr
Bus <500m
Straßenbahn <1.500m
U-Bahn <3.500m
Bahnhof <3.000m
Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap