RARITÄT - NEUSTIFT AM WALDE - WOHNEN MIT EIGENEM DACHGARTEN, SONNENTERRASSE UND GARAGENPLATZ



Wohnzimmer mit Sonnenterrasse

Objektnummer: 2749

Eine Immobilie von iMMobilien ROT - Doris Rotschopf

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Sulzweg
Art:	Wohnung - Terrassenwohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	1975
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	108,46 m²
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	E 197,20 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,62
Kaufpreis:	485.000,00 €
Betriebskosten:	235,29 €
USt.:	23,53 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Doris Rotschopf

Immobilien ROT - Doris Rotschopf
Lederergasse, 17/21

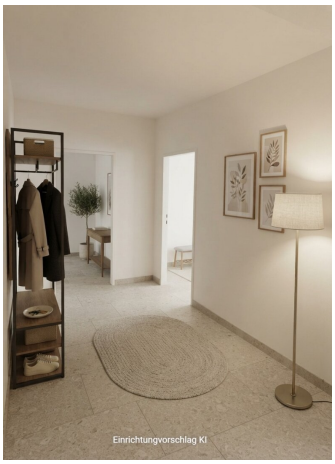


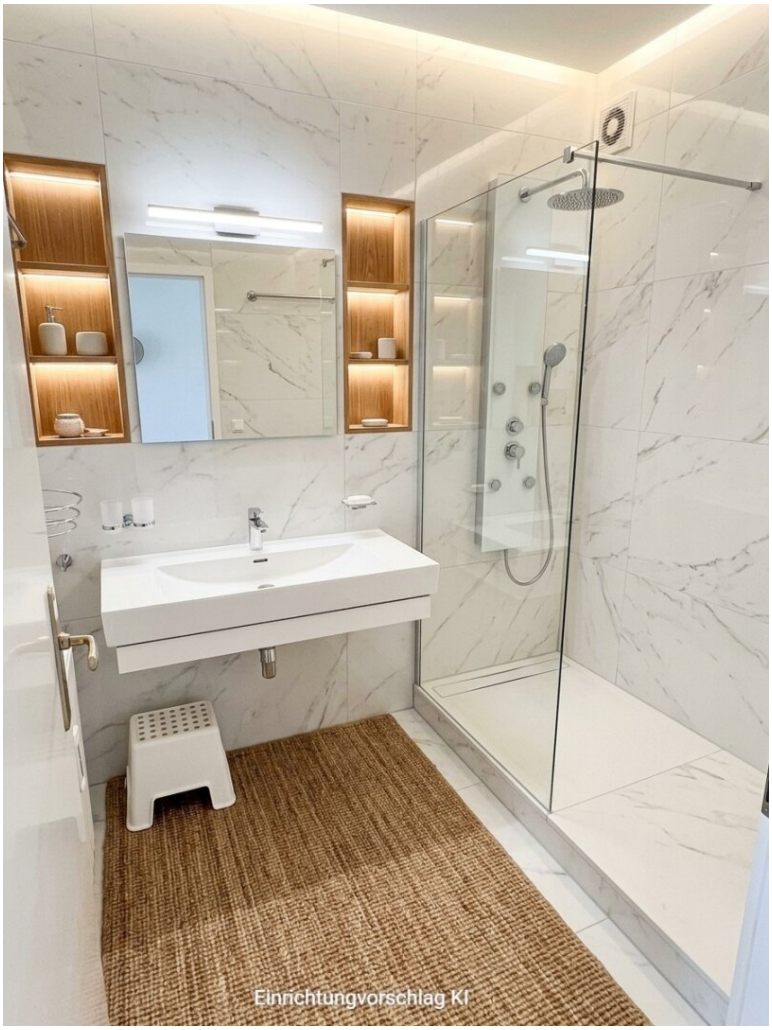

So könnte Ihre Terrasse aussehen (Vorschlag KI)


Einrichtungvorschlag KI


Einrichtungvorschlag KI


Einrichtungvorschlag KI


Einrichtungvorschlag KI


Einnchtungvorschlag KI


So könnte Ihre Dachterrasse aussehen (Vorschlag KI)



























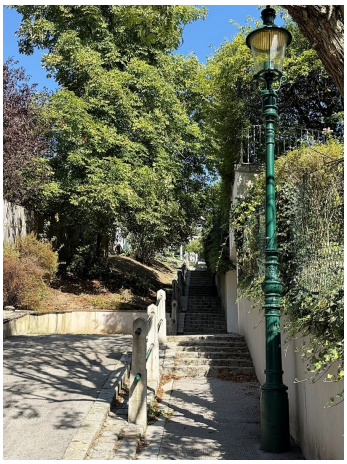





So könnte Ihre Dachterrasse aussehen (Vorschlag KI)







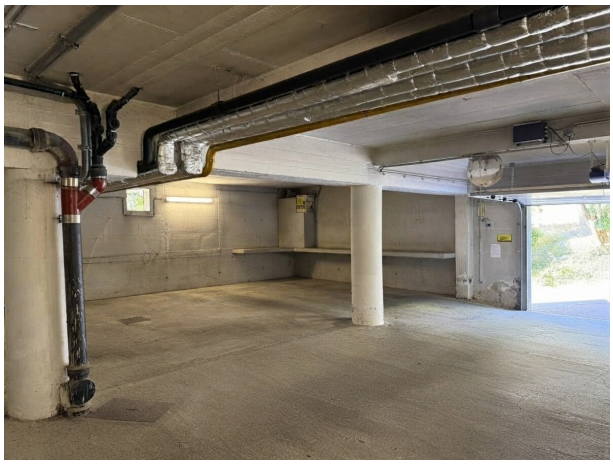


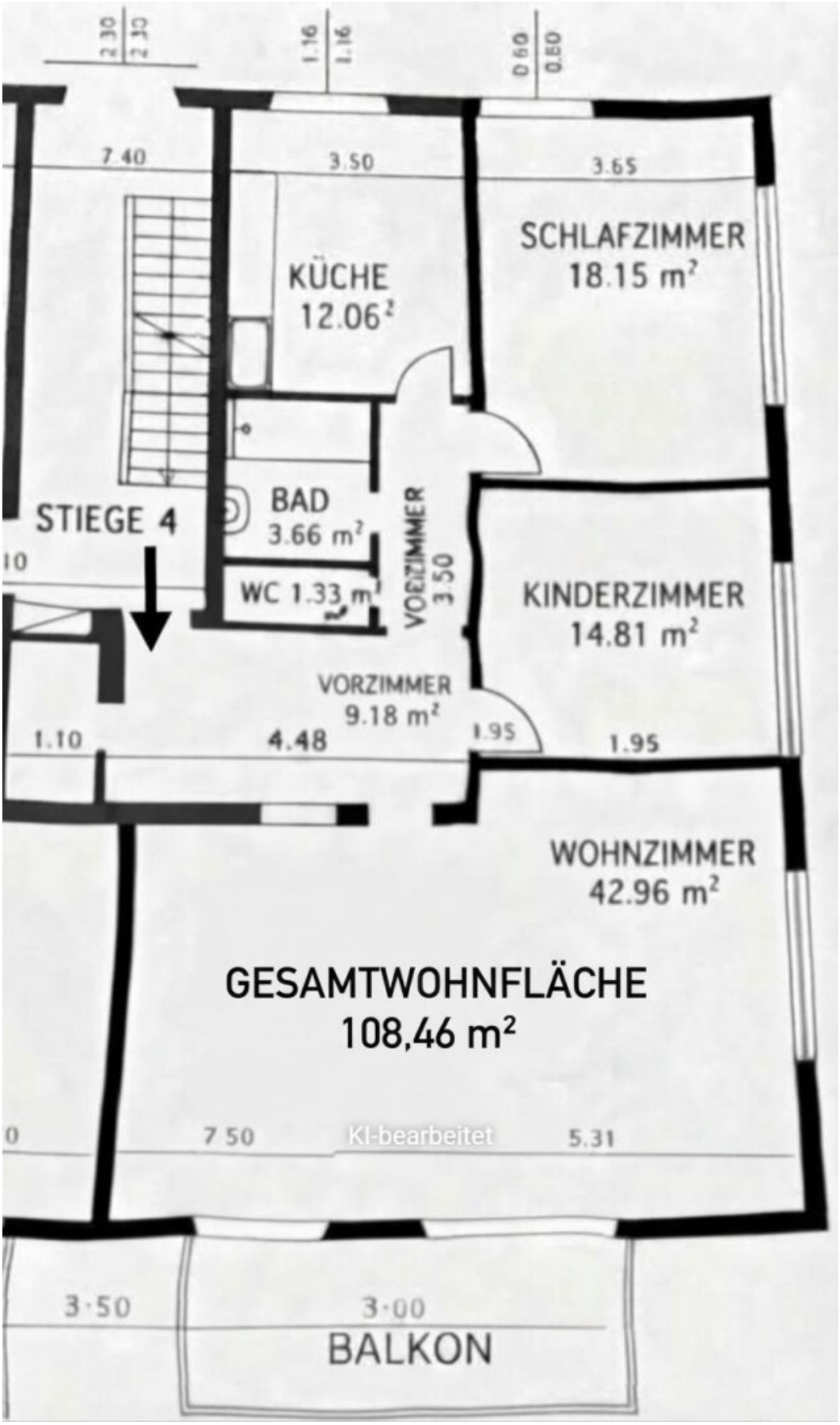












KI-bearbeitet

Objektbeschreibung

EIN KLEINES PARADIES ÜBER DEN DÄCHERN VON NEUSTIFT AM WALDE

Ruhe. Grün. Natur. Mitten in Wien.

Sie suchen einen Ort, an dem die Stadt plötzlich ganz weit weg scheint? Dann könnte diese Wohnung genau das Richtige für Sie sein.

In einer absolut ruhigen Seitenstraße von Neustift am Walde, eingebettet zwischen der traditionellen Heurigengegend und dem Wienerwald, befindet sich diese **3-Zimmer-Wohnung** mit ca.108,46 m² Wohnfläche, sonniger **Terrasse** (10 m2) und einem ganz besonderen Highlight: einem eigenen **Dachgarten** (101,50 m2) direkt über der Wohnung.

Hier hört man Vogelzwitschern und Bienensummen – und sonst erstaunlich wenig. Kein Autolärm. Keine Hektik. Kein Großstadttrubel. Stattdessen: viel Grün, gute Luft, Ruhe und ein wunderbares Gefühl von Rückzug. Gerade an heißen Sommertagen zeigt sich die besondere Qualität dieser Lage: Während die Stadt unter der Hitze stöhnt, genießt man hier die angenehme Ruhe und die oft kühleren Nächte.

WOHNEN MIT RUND-UM-BLICK INS GRÜNE

Die im 1. Stock gelegene Wohnung – das Haus wurde 1975 errichtet – empfängt Sie in einem zentralen Vorzimmer, von dem aus sämtliche Räume gut erreichbar sind.

Das Herzstück bildet das außergewöhnlich große, **lichtdurchflutete Wohnzimmer**. Von hier gelangen Sie direkt auf die **Sonnenterrasse**, die einen wunderschönen Blick in die dicht bewachsene, grüne Wohngegend eröffnet. Ein Platz für den ersten Kaffee am Morgen, ein Glas Wein am Abend oder einfach zum Durchatmen im Freien.

Darüber hinaus verfügt die Wohnung über:

- ein großzügiges Schlafzimmer
- ein weiteres, kleineres Schlafzimmer
- eine Einbauküche
- ein Badezimmer

- ein separates WC
- einen Abstellraum
- ein zentrales Vorzimmer

Die Wohnung ist zweifellos in die Jahre gekommen und wartet darauf, wieder zum Leben erweckt zu werden. Gleichzeitig bietet sie eine wunderbare Basis für Menschen, die Freude daran haben, sich ihr persönliches Zuhause nach eigenen Vorstellungen zu gestalten. Denn was hier entstehen kann, ist weit mehr als eine herkömmliche Wohnung. Hier kann ein ganz persönliches Refugium entstehen – mit einer Wohnqualität, die vor allem durch die außergewöhnliche Lage und den eigenen Dachgarten einen besonderen Seltenheitswert besitzt.

DAS BESONDERE HIGHLIGHT: IHR EIGENER DACHGARTEN

Und dann gibt es noch diesen Ort, der diese Immobilie so besonders macht: **Ihren eigenen Dachgarten.**

Über das Stiegenhaus gelangen Sie direkt auf die oberhalb der Wohnung gelegene Dachfläche. Was sich hier eröffnet, hat das Potenzial zu einem wahren Gartenparadies mitten in Wien zu werden. Der Garten ist derzeit in einem nicht gepflegten Zustand. Die virtuellen Darstellungen im Exposé zeigen jedoch eindrucksvoll, welches Kleinod hier entstehen könnte. Ob blühender Garten, gemütliche Lounge, urbanes Gartenparadies mit Hochbeete für das eigene Gemüse - aber jedenfalls ein privater Rückzugsort unter freiem Himmel – hier können Sie Ihre eigenen Vorstellungen verwirklichen. Ein Wasseranschluss, eine kleine Gartenhütte sowie eine Gartenlaube sind bereits vorhanden.

AUCH DAS AUTO HAT SEINEN PLATZ

Zur Wohnung gehört ein **großer Garagenplatz im Eigentum** mit ausreichenden zusätzlichem Platz für Fahrräder oder beispielsweise ein Motorrad. Ein trockenes Kellerabteil sowie eine allgemeine Waschküche mit Waschmaschine und Trockner befinden sich gleich neben der Garage.

AUSSTATTUNGSDETAILS

- ca. 108,46 m² Wohnfläche
- sonnige Terrasse mit Fernblick, ca. 10 m2
- eigener, uneinsichtiger Dachgarten, ca. 101,50 m2
- 3 Zimmer
- 1. Stock ohne Lift
- Wasseranschluss am Dachgarten
- Gartenhütte und Gartenlaube
- Kunststofffenster in gutem Zustand
- Parkettböden
- **Hauszentralheizung** (Gas), **derzeitiges Heizungs- und Warwasser-Akonto: EUR 220,-/monatlich;** es wird eine neue Heizanlage mit Pellets angedacht
- trockenes Kellerabteil
- breiter, eigener Garagenplatz

NEUSTIFT AM WALDE – WIENER LEBENSGEFÜHL MIT DORFCHARAKTER

Die Lage gehört zu den besonderen Adressen Wiens. **Neustift am Walde** verbindet auf charmante Weise das Lebensgefühl eines kleinen Weinortes mit den Annehmlichkeiten der Großstadt. Zwischen Weinbergen, Heurigen und Wienerwald lässt sich hier ein Lebensrhythmus finden, der in Wien selten geworden ist. Die beliebten Heurigen Fuhrgassl-Huber, Schreiberhaus, Heuriger Wolf und viele weitere befinden sich in unmittelbarer bzw. fußläufiger Umgebung. Nur wenige Schritte entfernt beginnt eine Landschaft, die zu ausgedehnten Spaziergängen und Wanderungen einlädt. Die Weinberge und Grünflächen des 19. Bezirks liegen praktisch vor der Haustüre.

Und dennoch ist die Stadt jederzeit gut erreichbar. Die Bushaltestelle Salmannsdorf mit den Linien 35A und N35 befindet sich nur etwa 4 Gehminuten entfernt. Über die Höhenstraße ist man auch schnell mit dem Westen von Wien (Hütteldorf und Anschluss an Autobahn A1) verbunden.

Auch Familien finden eine gute Infrastruktur vor: Kindergärten, Schulen, Nahversorger und Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in der Umgebung.

EIN ORT FÜR MENSCHEN, DIE DAS BESONDERE SUCHEN

Diese Wohnung möchte nicht einfach nur gekauft und bezogen werden. Sie sucht einen neuen Besitzer, der bereit ist, ihr ein neues Leben einzuhauchen um ein ganz persönliches Refugium zu schaffen - für Menschen, die aus einer in die Jahre gekommenen Wohnung etwas Eigenes, Schönes und Besonderes machen möchten.

Ich freue mich auf Ihre Anfrage und stehe für Rückfragen und die Vereinbarung eines Besichtigungstermins gerne zur Verfügung.

Wir ersuchen Sie um Verständnis, dass wir von Ihnen vor der Zusendung des Exposés die Bestätigung des sofortigen Tätigwerdens sowie die Aufklärung des Rücktrittsrechtes gemäß FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) benötigen. Dies ist eine seit 13.06.2014 geänderte Konsumentenschutzbestimmung nach den EU Verbraucherrechte-Richtlinien. Nach Ihrer schriftlichen Anfrage erhalten Sie die entsprechenden Unterlagen von uns, um deren Bestätigung wir Sie bitten. Anschließend freuen wir uns über eine Terminvereinbarung mit Frau Doris Rotschopf unter 0664 302 30 53. Die Verpflichtung zur Zahlung einer Vermittlungsprovision entsteht für Sie selbstverständlich nur bei erfolgreicher Vermittlung und wird erst mit der Rechtswirksamkeit des vermittelten Geschäfts fällig.

Alle Daten stammen vom Eigentümer, der Baubehörde oder der Verwaltung und wurden mit Sorgfalt erhoben. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit kann keine Haftung übernommen werden. Es wird darauf hingewiesen, dass sich der Interessent vor Abschluss des Rechtsgeschäftes aus eigener Wahrnehmung, d.h. Besichtigung vom Objekt, zu überzeugen hat. Zahlenangaben können gerundet oder geschätzt sein. Hinweis: Flächen-, Nutzungs- und Entwicklungsmöglichkeiten beruhen teilweise auf derzeit vorliegenden Angaben und sind vor einer konkreten Projektplanung durch den Kaufinteressenten bzw. Fachplaner und Behörden zu prüfen. Das Anbot ist freibleibend und unverbindlich. Irrtümer und Änderungen vorbehalten. Wir weisen darauf hin, dass die Firma Immobilien Rot, Doris Rotschopf als Doppelmakler tätig ist (§5 Abs. 3 Maklergesetz). Nachgezeichnete Pläne können von den Originalplänen abweichen und sind eventuell nicht maßstabgetreu. Verträge, die nicht in der jeweiligen Muttersprache verfasst sind, sind selbst in die jeweilige Sprache zu übersetzen. Gerichtsstand: Wien.

Ein Teil unserer Fotos und Visualisierungen wurde KI-unterstützt erstellt oder bearbeitet. Sie dienen der Veranschaulichung und können von der Realität abweichen.

Datenschutz-Grundverordnung, 25. Mai 2018: Ihre personenbezogenen Kundendaten werden von uns zum Zwecke der Vertragserfüllung erfasst, gespeichert und verarbeitet.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.500m
Apotheke <1.250m
Klinik <3.000m
Krankenhaus <3.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <1.250m
Universität <3.500m
Höhere Schule <3.750m

Nahversorgung

Supermarkt <1.250m
Bäckerei <1.750m
Einkaufszentrum <4.000m

Sonstige
Geldautomat <2.500m
Bank <2.500m
Post <1.250m
Polizei <3.000m

Verkehr
Bus <250m
U-Bahn <4.000m
Straßenbahn <2.000m
Bahnhof <3.750m
Autobahnanschluss <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap