

# **Traumhafte 4-Zimmer Wohnung in Neustift am Walde 1190 Wien**



**Objektnummer: 1703/47**

**Eine Immobilie von W.CREATE Real Estates GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1190 Wien
<b>Baujahr:</b>	2024
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	102,96 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Keller:</b>	2,30 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 39,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>B</b> 0,88
<b>Gesamtmiete</b>	2.322,97 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.732,15 €
<b>Kaltmiete</b>	1.954,54 €
<b>Betriebskosten:</b>	222,39 €
<b>Heizkosten:</b>	144,14 €
<b>USt.:</b>	224,29 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

**Gernot Karlseder**

Weinblick GmbH  
Servitengasse 22 / 10  
1090 Wien

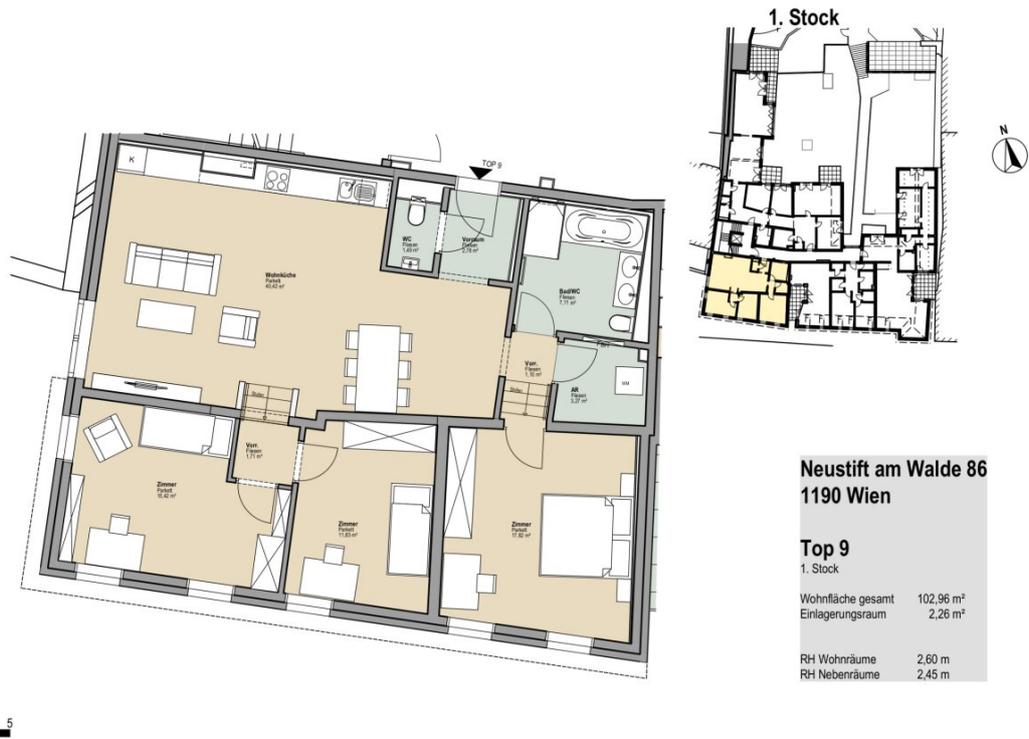
T +436605937932

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur









**Neustift am Walde 86  
1190 Wien**

**Top 9**  
1. Stock

Wohnfläche gesamt	102,96 m <sup>2</sup>
Einlagerungsraum	2,26 m <sup>2</sup>
RH Wohnräume	2,60 m
RH Nebenräume	2,45 m

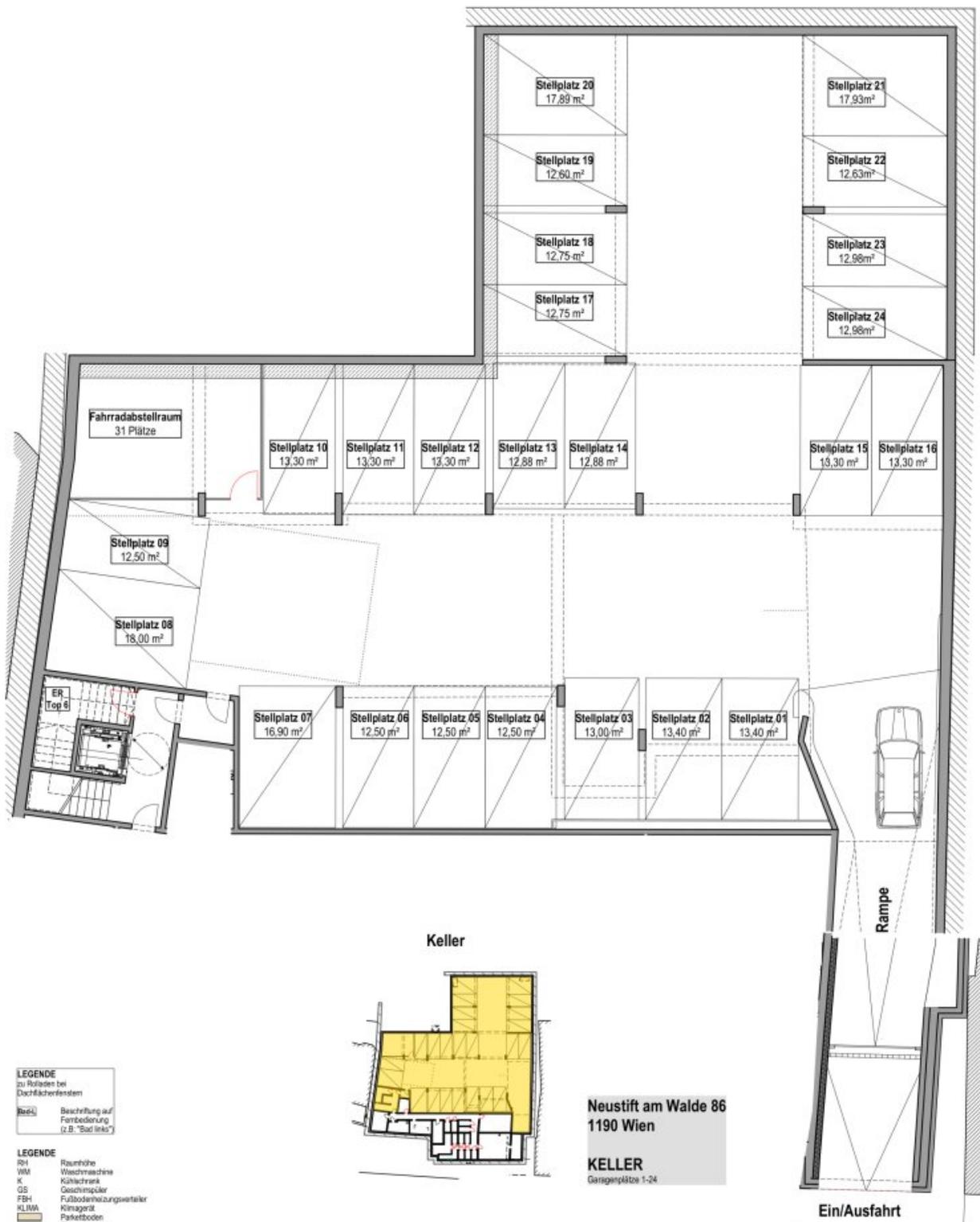
**LEGENDE**  
zu Rollläden bei  
Dachflächenfenstern

**Bad-L** Beschriftung auf  
Fernbedienug  
(z.B. "Bad links")

- LEGENDE**
- RH Raumhöhe
  - WM Waschmaschine
  - K Kühlschrank
  - GS Geschirrspüler
  - FBH Fußbodenheizungsverteiler
  - KLIMA Klimagerät
  - Parquetboden
  - Fliesenboden



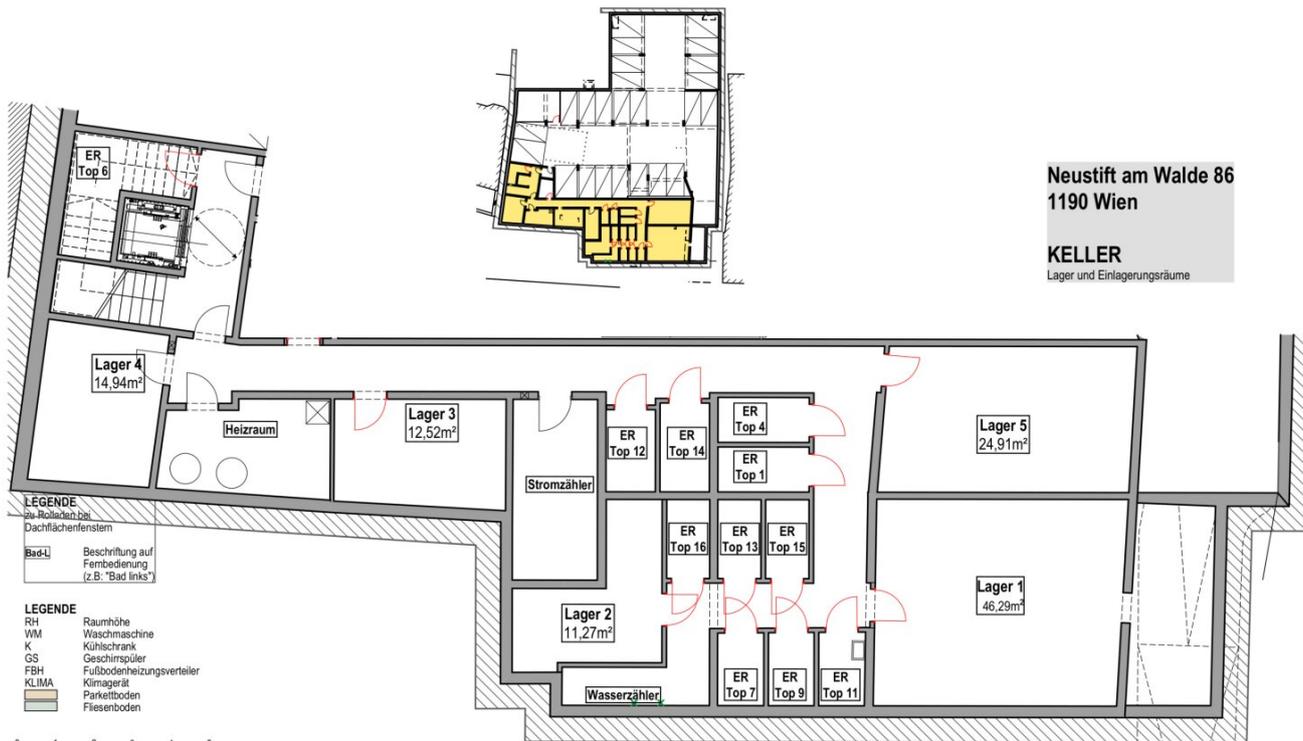
Planstand: 10. Juni 2024



# Keller

Neustift am Walde 86  
1190 Wien

**KELLER**  
Lager und Einlagerungsräume



## Objektbeschreibung

### Höchster Wohnkomfort im Grünen

Willkommen in der exklusiven, neugebauten Wohnungsanlage in Neustift am Walde 86 im 19. Bezirk in Wien. Dieses erstklassige Wohnprojekt umfasst 16 Wohnungen mit 1 bis 5 Zimmern, die mit Blick auf die Weinberge, den Wienerwald oder Stadtseitig ausgerichtet sind. Die schönen Grundrisse reichen von kompakten 35m<sup>2</sup> bis großzügigen 165m<sup>2</sup>, sodass für jede Lebensweise etwas dabei ist. Die Wohnungen sind größtenteils mit Freiflächen wie Terrasse, Balkon und Garten ausgestattet, um das Wohnen in der Natur auszukosten.

**Mehr Live-Einblicke und Informationen** finden Sie auf [www.weinblick-wien.at](http://www.weinblick-wien.at) .

### Erstklassige Ausstattung

Zu den herausragenden Merkmalen gehören eine komplett neue hochqualitative und moderne Küche mit Herd, Ofen, Kühlschrank. Die dreifach verglasten Fenster und Außenrollos, die für optimale Wärmeisolierung und Privatsphäre sorgen. Die Bäder und WCs sind mit Produkten namhafter Marken ausgestattet. Darüber hinaus bietet die Klimaanlage in den meisten Wohneinheiten für angenehme Raumtemperaturen zu jeder Jahreszeit. Zusätzlich gibt es eine Tiefgarage mit 24 KFZ-Stellplätzen, einen Kinderspielplatz, einen Fahrradraum im Kellergeschoss sowie einen Kinderwagenraum im Erdgeschoss, um Ihren Alltag noch komfortabler zu gestalten. Auch die allgemeinen Innenflächen sind elegant gestaltet und kombinieren modernen Stil mit Naturelementen und Indoorbegrünung.

Anmerkung: Die Küche und Parkettboden werden größtenteils innerhalb der nächsten Wochen eingebaut. Besichtigung der Wohnung ist ab sofort möglich. Die Art der Küche und Boden können in anderen Wohnungen besichtigt werden.

Ein hauseigener Garagenplatz kann ab 180€/Monat brutto gemietet werden.  
PROVISIONSFREI

Fotos: Teilweise RealAgency

Willkommen in der herrlichen 4-Zimmer Wohnung im 19. Bezirk in Wien. Diese erstklassige Wohnung mit 103m<sup>2</sup> Wohnfläche ist sehr hell, Erstbezug und stadtseitig angelegt.

Freuen Sie sich auf eine moderne, neue, hochqualitative Ausstattung. Der Wohnbereich mit elegantem Parkett aus Natureiche für Wohnkomfort und die Fußbodenheizung sorgen für vollkommenes Wohlfühlgefühl auch zur kalten Jahreszeit. Die moderne, offene und geräumige Küche ist von namhaften Küchenherstellern gebaut und mit Herd, Ofen, Kühlschrank ausgestattet. Die 3-fach verglasten Fenster sorgen für optimalen Schallschutz,

Wärmeisolierung und Privatsphäre. Das hochwertige Bad ist mit Walk-in Dusche, Badwanne, modernen großflächigen Fliesen und mit Produkten namhafter Marken ausgestattet.

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

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <3.000m  
Krankenhaus <3.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <3.000m  
Höhere Schule <3.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <4.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <2.000m  
Bank <2.000m  
Post <1.000m  
Polizei <2.500m

### **Verkehr**

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap