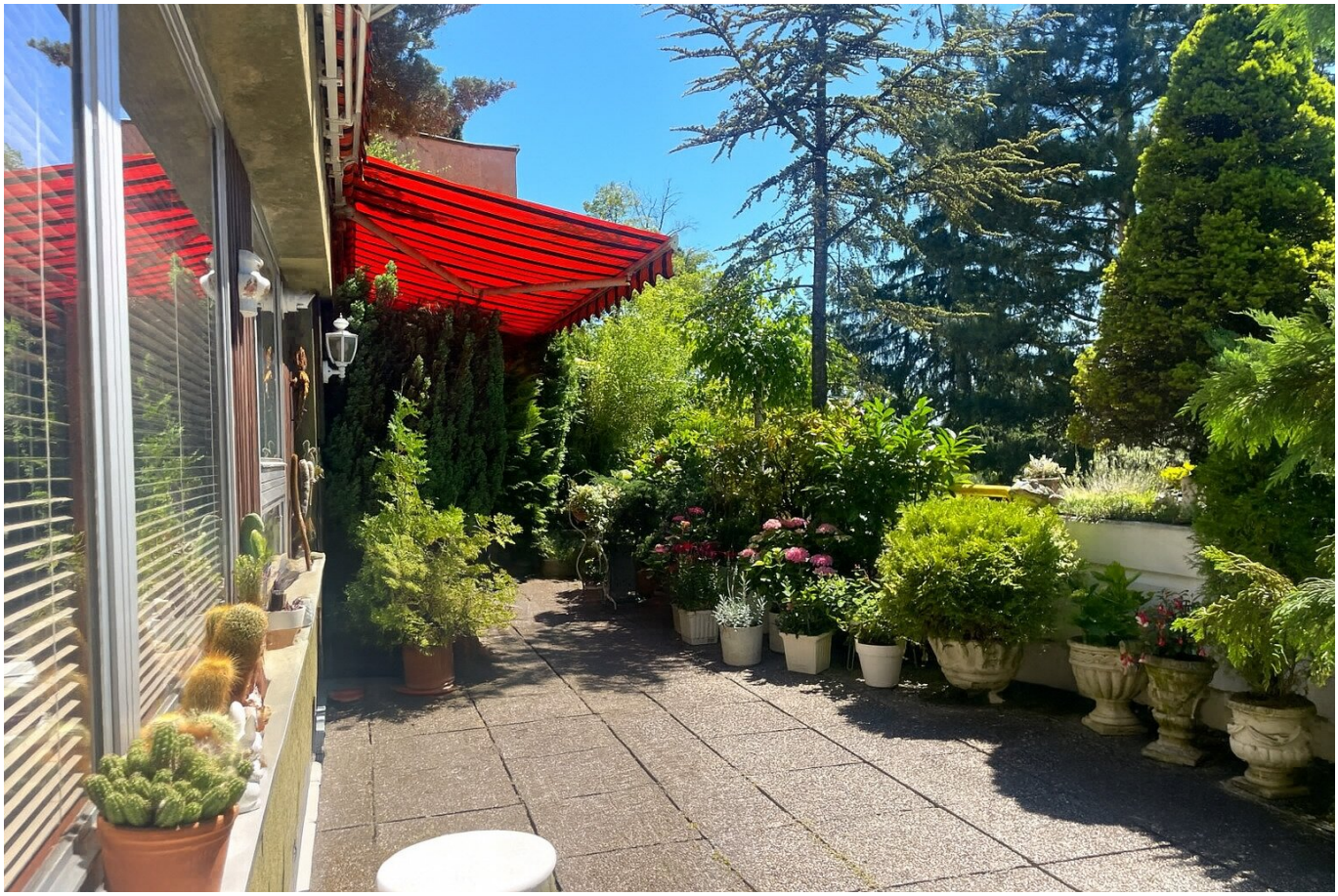
Neuwaldegger Terrassenwohnung mit Pool und Sauna Zugang



Objektnummer: 310968

Eine Immobilie von Friends Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

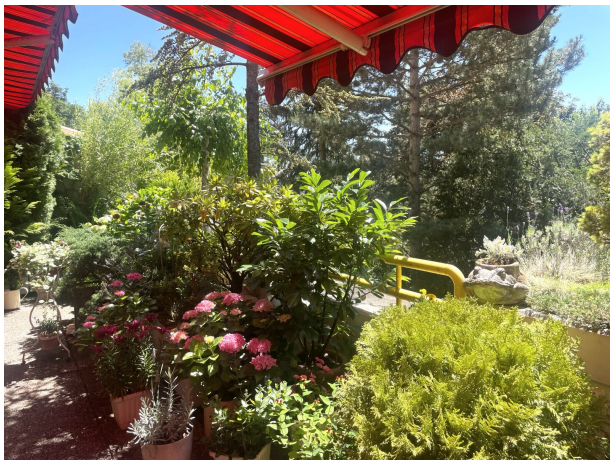
Adresse	Neuwaldegger Straße
Art:	Wohnung - Terrassenwohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1170 Wien
Baujahr:	1979
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	119,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	2,34 m²
Heizwärmebedarf:	D 146,60 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,76
Kaufpreis:	749.000,00 €
Betriebskosten:	380,75 €
Sonstige Kosten:	128,25 €
Provisionsangabe:	

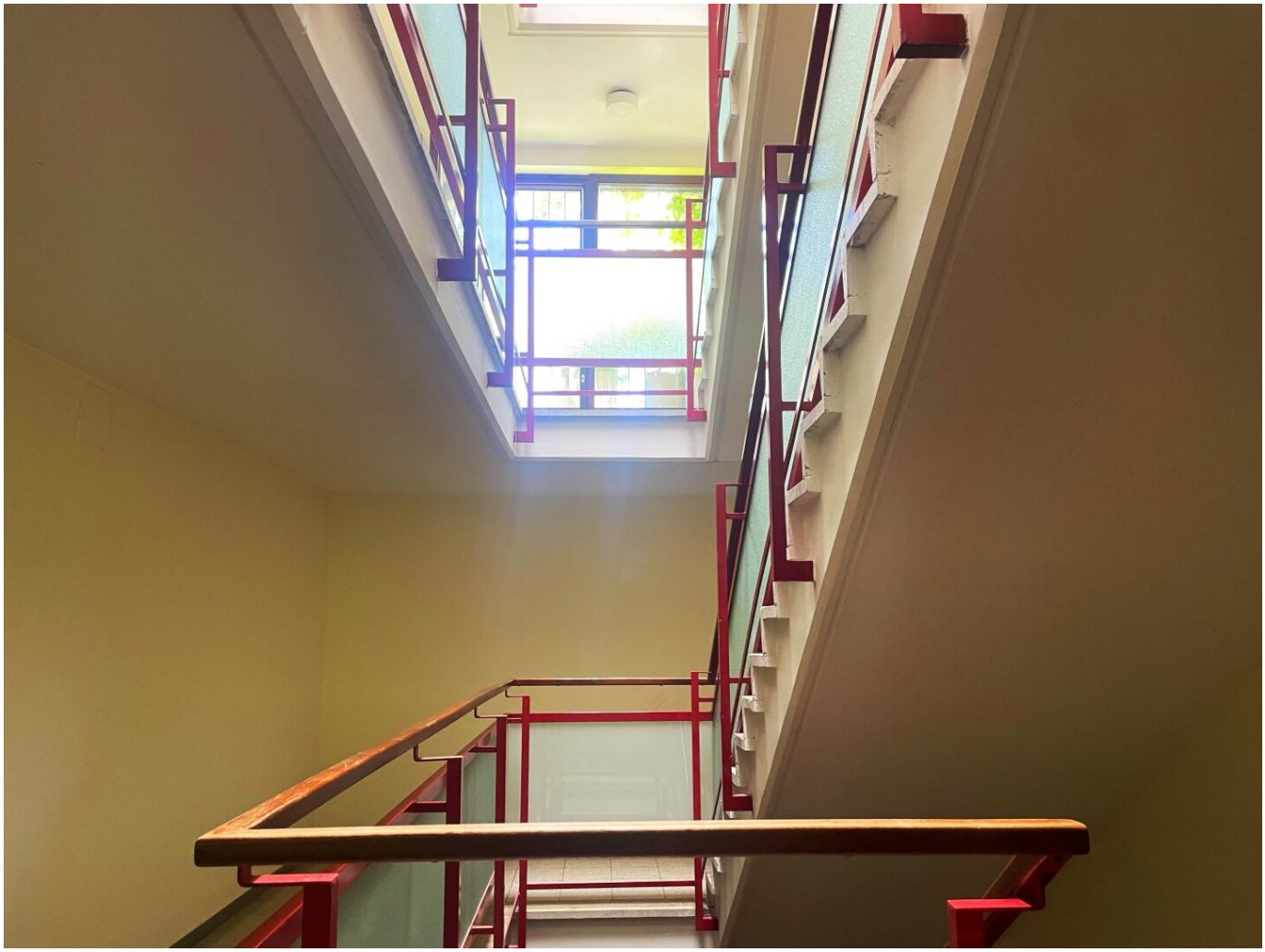
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

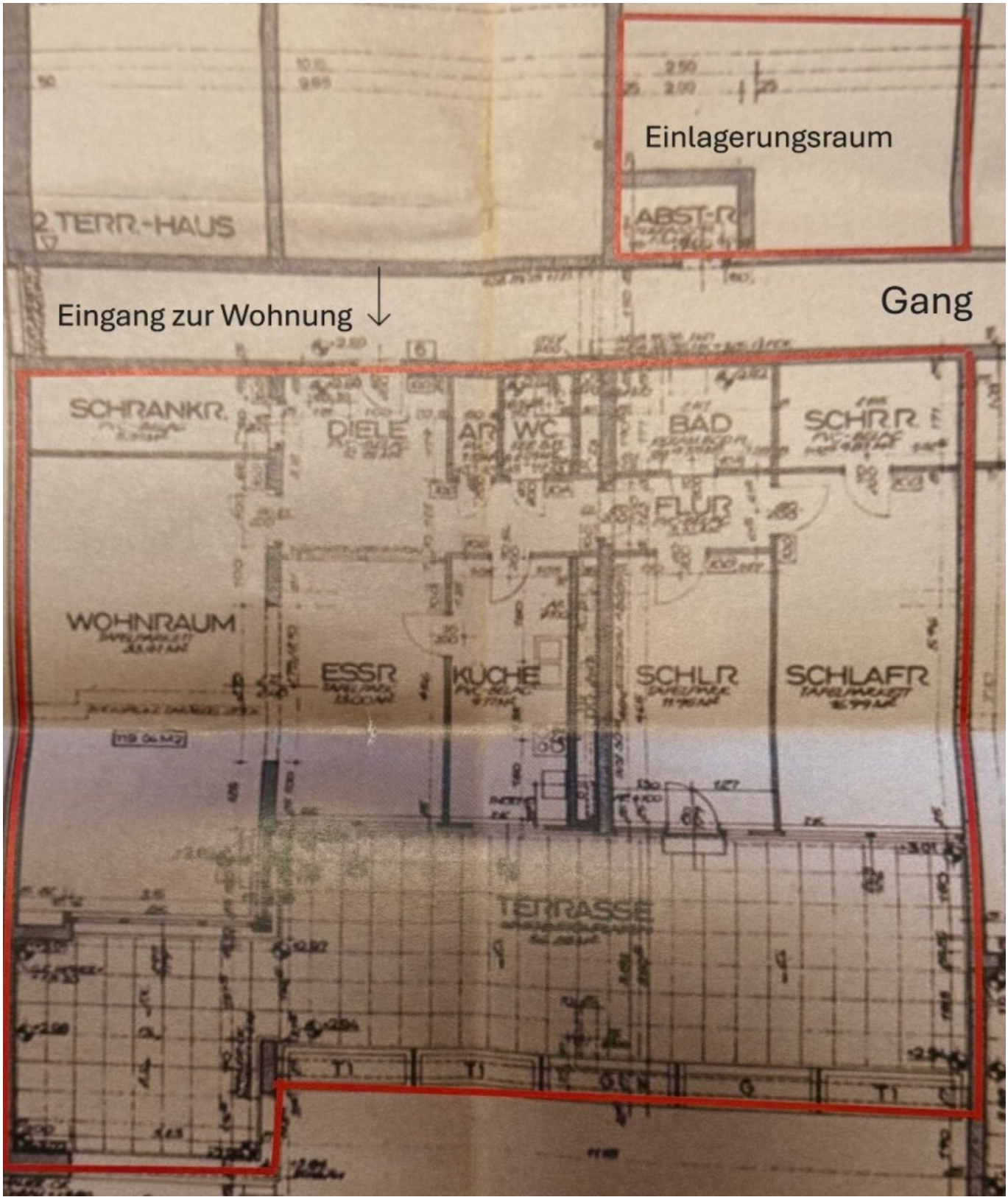
Ihr Ansprechpartner

Peter Krammer

BESTLIST Immobilien
Vöslauer Straße 2, Wiener Straße 11






Einlagerungsraum
TERR.-HAUS
Eingang zur Wohnung
Gang
SCHRANKR.
DIELE
WC
BAD
SCHR.R.
FLUR
WOHNRAUM
ESSR
KUCHE
SCHLR
SCHLAFR
TERRASSE

Objektbeschreibung

Terrassenwohnung mit Fernblick und Gemeinschaftspool – Neuwaldeck, 1170 Wien

Inmitten des begehrten Wohngebiets Neuwaldegg im 17. Bezirk von Wien erwartet Sie diese außergewöhnliche, südseitig ausgerichtete Terrassenwohnung mit großzügigem Freiflächenangebot, herrlichem Grünblick und einer naturnahen Wohnqualität der Extraklasse.

Eckdaten der Wohnung:

- Wohnfläche: ca. 119 m²
- Terrasse: ca. 56 m², südseitig, komplett beschattet (elektrische Außenjalousien), begrünt mit Altsträuchern und Bäumen
- Zimmer: 4 (2 Schlafzimmer, 1 großzügiges Wohnzimmer ca. 35 m², 1 angrenzendes Esszimmer, separate Küche)
- Zusätzliches: Abstellraum, Schrankraum, Kellerabteil plus zusätzlicher großer Zusatzraum nur wenige Meter neben der Wohnungseingangstür
- Lage: in der 2. Etage eines terrassenförmig in den Hang gebauten Hauses (Baujahr 1979), Teil eines gepflegten Wohnensembles mit drei Gebäudeteilen inkl. Garagenstellplätzen

Über das lichtdurchflutete Wohnzimmer gelangen Sie direkt auf die große, begrünte Terrasse, die nicht nur Platz für Erholung und geselliges Beisammensein bietet, sondern auch mit einem Wasseranschluss ausgestattet ist. Der Ausblick in das grüne Tal von Neuwaldeck und das angenehme Mikroklima dieser Wohnlage machen das Wohnen hier besonders reizvoll.

Besondere Highlights:

- Fernblick ins Tal und umliegendes Grün

- Gemeinschaftspool mit Wärmepumpe konstant auf 24-25 Grad beheizt, mitten im Wald – idyllisch gelegen und für alle Bewohner zugänglich

- Sauna und Relaxe Raum mit Freifläche für alle Bewohner der Stiege 3

- Gemeinschaftsräume für div. Anlässe (Sport und Spielraum, Tischtennistisch, Räumlichkeiten für allgemeine Versammlungen und private Feierlichkeiten)

- Mitgemieteter PKW-Stellplatz im darunterliegenden Gebäudeteil (zzgl. zu den BK € 100/Monat)

- Gasetagenheizung ca. 20Jahre alt

- Die Wohnung ist derzeit noch bewohnt, kann jedoch kurzfristig verfügbar gemacht werden

Lage & Umgebung:

Die Wohnung liegt ruhig und naturnah in Neuwaldegg, einem der grünsten Viertel von Wien. Gleichzeitig profitieren Sie von der guten Anbindung an den öffentlichen Verkehr wie der Straßenbahnlinie 43 Richtung Alser Straße U6 rasch erreichbar. Selbstverständlich finden Sie in der Nähe auch zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeitangeboten. Der nahe Wienerwald lädt zu Spaziergängen und sportlicher Betätigung direkt vor der Haustüre ein.

Fazit:

Diese Wohnung ist ideal für alle, die großzügiges Wohnen mit viel Freiraum, Privatsphäre, Naturanschluss und einer herrlichen Terrasse schätzen. Ein Rückzugsort mit urbanem Komfort und unvergleichlicher Lebensqualität – vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin – wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Unser nachhaltiger Denkansatz sieht auch die Vermeidung unnötiger Ausdrucke in Papierform vor. Daher geben Sie uns bitte Bescheid, ob Sie die Unterlagen in gedruckter Form

ausgehändigt haben möchten oder ob wir sie Ihnen einfach per E-Mail zusenden sollen. Wir richten uns gerne nach Ihren Wünschen!

Rechtlicher Hinweis:

BESTLIST Immobilien ist eine Marke der Friends Immobilien List GmbH.

Die Vermarktung erfolgt im Namen und auf Rechnung der Friends Immobilien List GmbH,

FN 293044y, 2500 Baden, Vöslauer Straße 2, 2352 Gumpoldskirchen, Wiener Straße 11.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.000m
Apotheke <250m
Klinik <2.250m
Krankenhaus <1.500m

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

Nahversorgung
Supermarkt <250m
Bäckerei <750m
Einkaufszentrum <2.500m

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

Verkehr
Bus <250m
Straßenbahn <500m

U-Bahn <2.750m
Bahnhof <2.500m
Autobahnanschluss <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap