

**Neuwaldegger Straße - 4 Zimmer Neubau mit 39,70m<sup>2</sup>  
großer Terrasse**



**Objektnummer: 6876/1593**

**Eine Immobilie von BRI Immobilienmakler GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1170 Wien
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	119,04 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	138,89 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	138,89 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	146,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	2,76
<b>Gesamtmiete</b>	1.790,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.387,56 €
<b>Kaltmiete</b>	1.627,27 €
<b>Betriebskosten:</b>	239,71 €
<b>USt.:</b>	162,73 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



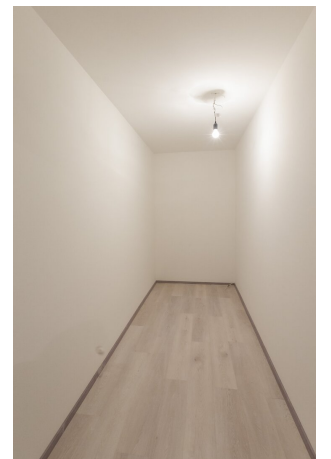
**Michelle Gnadenberger**





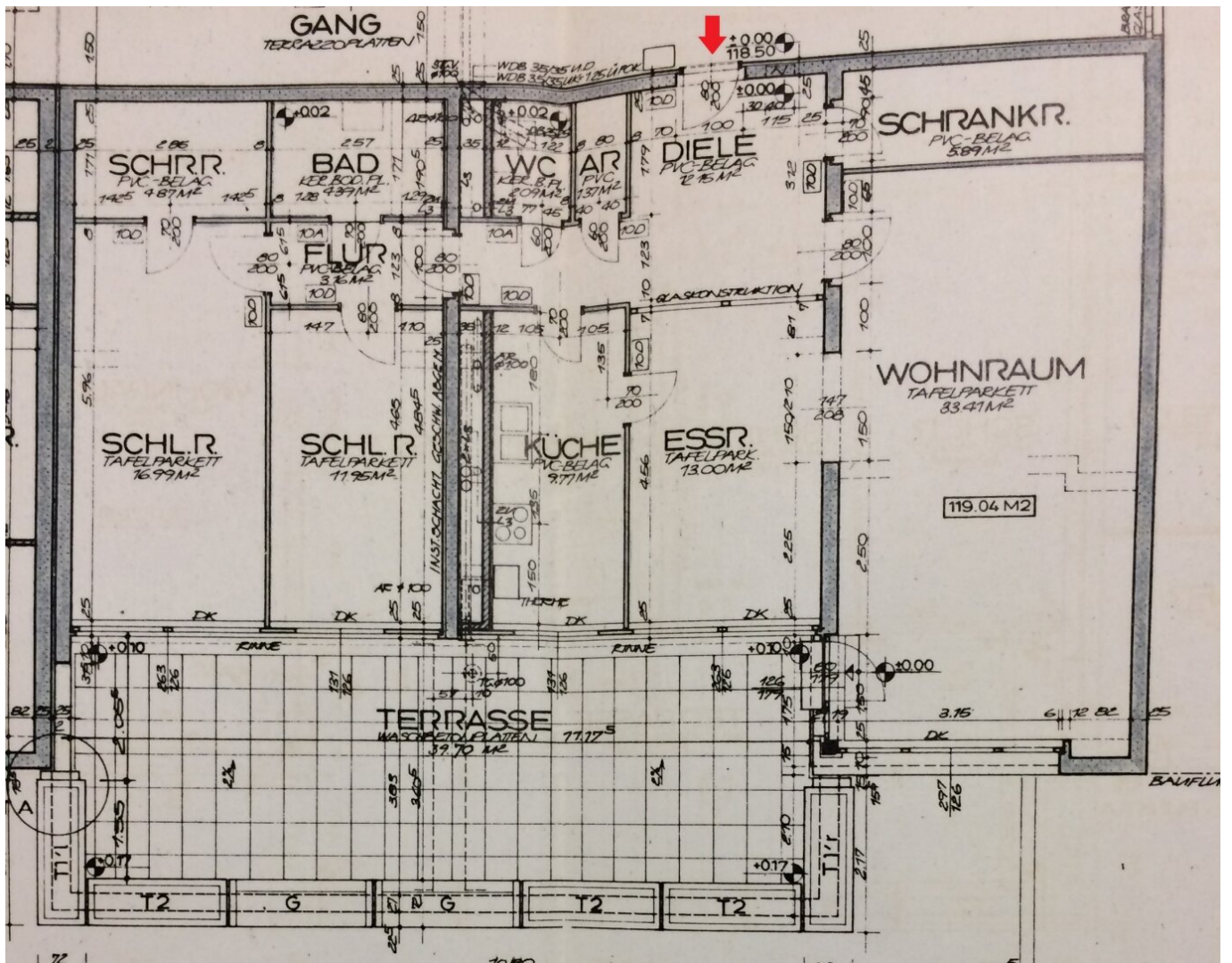












## Objektbeschreibung

1170 Wien, Neuwaldegger Straße

Ruhiges Familienparadies mit großer Sonnenterrasse in Hernals, Erstbezug nach umfassender Renovierung.

In angenehmer, grüner Lage von Wien-Hernals, in der Nähe des Schwarzenberg Parks präsentiert sich diese stilvoll sanierte 4-Zimmer-Wohnung als ideales Zuhause für Familien und alle, die großzügiges, ruhiges Wohnen schätzen.

Abseits der Straßengeräusche gelegen, genießen Sie hier eine entspannte Wohnatmosphäre mit viel Privatsphäre.

? Wohnkomfort für die ganze Familie

Die durchdachte Raumaufteilung bietet viel Platz für gemeinsames Leben und individuelle Rückzugsorte:

Heller, großzügiger Wohn- und Essbereich

Zwei Schlafzimmer – ideal für Kinder, Homeoffice oder Gäste

Badezimmer mit Badewanne + separates WC

Ein geräumiger Abstellraum könnte auch in ein Home-Office umfunktioniert werden.

Zusätzlichen Stauraum bietet ein Abstellraum außerhalb der Wohnung und ein geräumiges Kellerabteil.

Highlight: Großzügige Terrasse:

Die ca. 39,7 m<sup>2</sup> große Terrasse erweitert den Wohnraum ins Freie und wird schnell zum Lieblingsplatz für die ganze Familie – ob Frühstück in der Morgensonne oder entspannte Abende.

Besonderes Extra : Den Bewohnern stehen zusätzlich Pool, Sauna und ein Kinderspielraum

zur Verfügung – ein echtes Plus für Freizeit und Erholung direkt im Haus.

Lage & Umgebung: Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen Wohngegend im 17. Bezirk mit guter Anbindung und Nahversorgung.

Schulen, Kindergärten sowie Grünflächen sind bequem erreichbar – ideal für Familien.

Gut zu wissen: Die Liegenschaft liegt in zweiter Reihe und ist über eine Zufahrt erreichbar. Sie bietet dadurch eine angenehm abgeschirmte Wohnsituation. Öffentliche Parkmöglichkeiten befinden sich auf der nahegelegenen Neuwaldeggerstrasse. Optional steht auch ein anmietbarer Stellplatz ebenfalls entlang der Neuwaldeggerstrasse zur Verfügung.

BMM: € 1.790,00 (inkl. BK und 10% USt.)

### **Nebenkosten bei Anmietung:**

Kaution: 4BMM

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 <500m  
Klinik <2.500m  
Krankenhaus <1.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <2.000m  
Höhere Schule <3.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <2.500m

**Sonstige**

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

**Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <500m  
U-Bahn <3.000m  
Bahnhof <2.500m  
Autobahnanschluss <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap