

Neuwaldegg - charmant und außergewöhnlich - DG-Wohnung mit Sonnenterrasse und Balkon



Hausansicht

Objektnummer: 960/74669
Eine Immobilie von s REAL

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1170 Wien
Baujahr:	1990
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Wohnfläche:	97,45 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Terrassen:	1
Keller:	3,61 m²
Heizwärmebedarf:	D 148,66 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,84
Kaufpreis:	440.000,00 €
Betriebskosten:	260,00 €
USt.:	26,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Gabriela Mitritsch

s REAL Wien - Zentrale





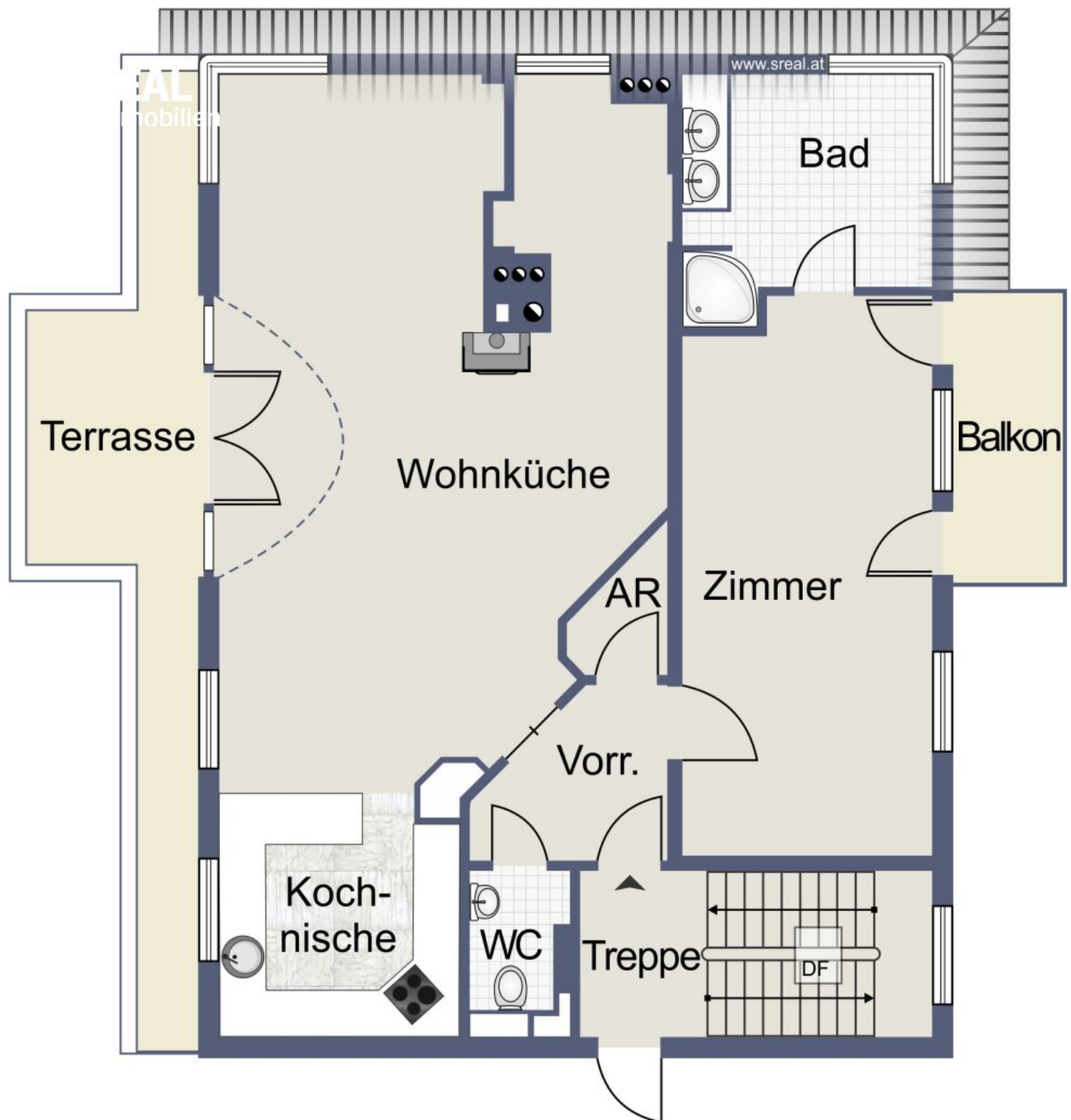




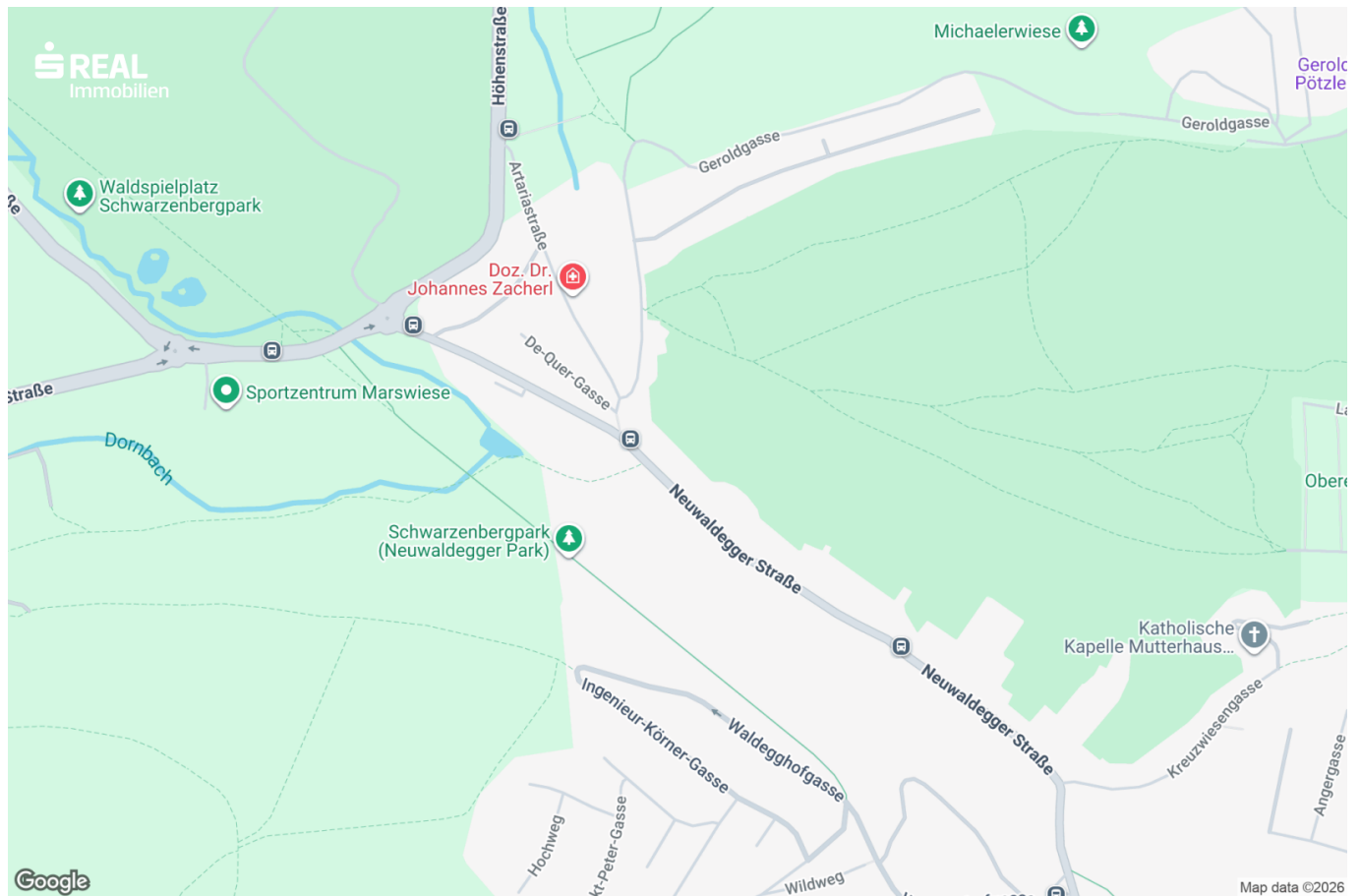








Skizze Wohnung



Objektbeschreibung

Diese großzügige Dachgeschosswohnung bietet auf 97,45 m² Wohnfläche den perfekten Rückzugsort für Paare oder Singles, die Wert auf Stil, Komfort und eine hervorragende Lage am Stadtrand legen.

Die Wohnung befindet sich im 2. und letzten Stockwerk (ohne Lift) und besticht durch ihren eleganten und außergewöhnlichen Grundriss, der zudem viel Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten bietet. Das Herzstück bildet der 56 m² große Wohnbereich, der neben der integrierten Küche samt Essplatz auch einen geschickt abgeteilten, erhöhten Arbeitsplatz bietet - von hier gelangt man auf die 14 m² große Sonnenterrasse.

Das Schlafzimmer mit 22 m² ist ebenso großzügig konzipiert, vom Tischler geplante und hochwertig ausgeführte Einbaukästen bieten viel Stauraum und auch hier gelangt man auf einen 5 m² großen Balkon mit Blick ins Grüne.

Das 10 m² große Badezimmer mit Fenstern ist mit einer Dusche, Doppelwaschtisch und Platz für die Waschmaschine ausgestattet, ursprünglich war hier auch eine Eckbadewanne und ein zusätzliches WC eingebaut, dies wurde jedoch im Zuge der Renovierung 2006 entfernt. Vom Vorraum erreicht man die Toilette und auch einen praktischen Abstellraum.

Die Wohnung ist mit einem edlen Parkettboden, Holzfenstern mit Innenjalousien und einer Sicherheitstüre ausgestattet. Für wohlige Wärme sorgt die erst im August 2025 neu angeschaffte Vaillant Gas-Therme, ergänzt durch einen gemütlichen Kamin, der besonders in der kalten Jahreszeit für behagliche Atmosphäre sorgt.

Ein großes Kellerabteil ist der Wohnung zugeordnet, zusätzlich stehen allen Wohnungseigentümern eine Waschküche, eine Sauna und auch ein herrlicher Gemeinschaftsgarten zur Verfügung. Ein Parkplatz in der Tiefgarage kann angemietet werden, hier gibt es allerdings eine Warteliste bei der Hausverwaltung.

Die Lage ist ideal: Dank ausgezeichneter Verkehrsanbindung mit Bus und Straßenbahn sind Sie bestens mit dem Wiener Stadtzentrum und anderen Bezirken verbunden. Gleichzeitig profitieren Sie von der Nähe zu wichtigen Einrichtungen wie Apotheke, Supermarkt und Bäckerei, sowie zahlreichen Möglichkeiten die Freizeit im Grünen zu verbringen.

Sie benötigen eine Finanzierung - fragen Sie danach!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.500m
Apotheke <1.000m
Klinik <2.500m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

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

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige

Geldautomat <2.500m
Bank <3.000m
Post <500m
Polizei <3.000m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <3.000m
Straßenbahn <1.000m
Bahnhof <3.000m
Autobahnanschluss <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.