

## **Wohnen in Neuwaldegg: Familienfreundliche 4 Zimmer Wohnung mit Loggia im Grünen**



**Objektnummer: 6460/346**

**Eine Immobilie von Carma & Partner GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                   |
|--------------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung - Etage                   |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                        |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1170 Wien                         |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1978                              |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                            |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 106,10 m <sup>2</sup>             |
| <b>Zimmer:</b>                       | 4                                 |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                                 |
| <b>WC:</b>                           | 1                                 |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | E 168,50 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | E 2,82                            |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 598.500,00 €                      |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                   |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



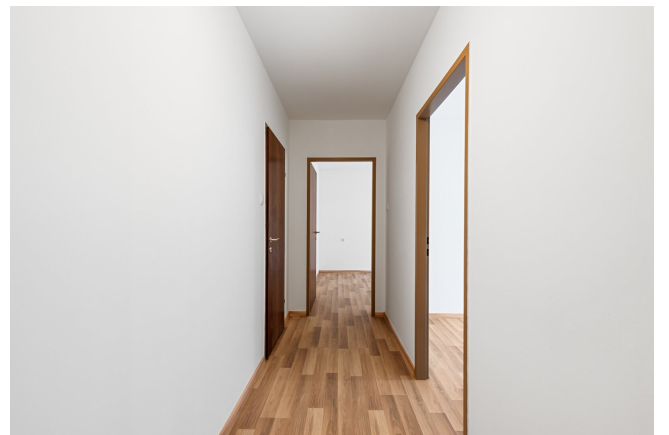
**Cathrin Markiewicz**

Carma & Partner GmbH  
Baumergasse 62 / Haus 1  
1210 Wien

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.









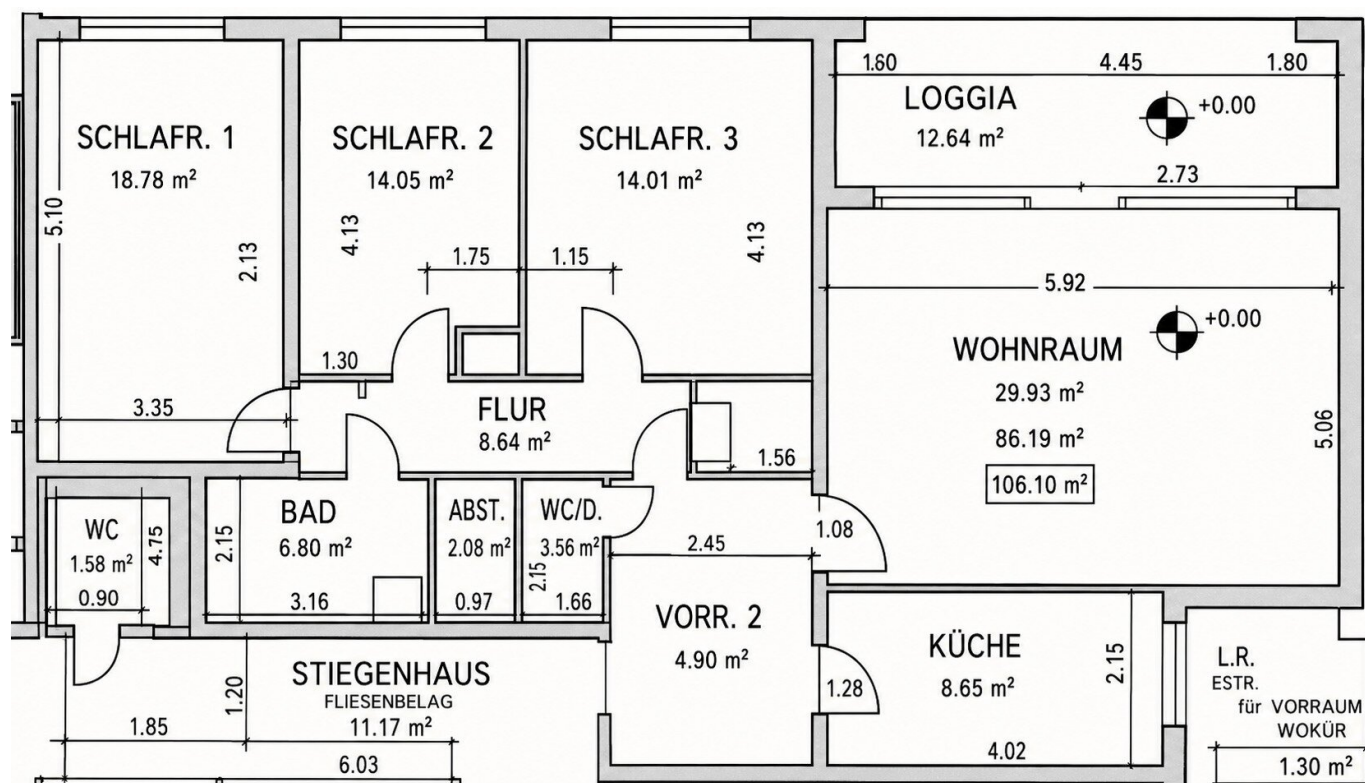












# Objektbeschreibung

## Wohnhighlight mit durchdachtem Grundriss

Diese charmante, **teilrenovierte Wohnung** überzeugt durch einen besonders gelungenen Grundriss und bietet ideale Voraussetzungen für Familien sowie alle, die großzügiges und ruhiges Wohnen schätzen.

Die Wohnung wurde kürzlich **frisch ausgemalt** und mit **neuen Böden** ausgestattet – einziehen und sofort wohlfühlen.

Der helle Wohnbereich mit direktem Zugang zur **Loggia mit Blick ins Grüne** bildet das Herzstück der Wohnung. Hier genießen Sie entspannte Stunden in absoluter Ruhelage. Mehrere Zimmer bieten flexible Nutzungsmöglichkeiten als Kinderzimmer, Homeoffice oder Gästezimmer.

Die durchdachte Raumaufteilung ohne Durchgangszimmer sorgt für ein angenehmes und funktionales Wohngefühl – perfekt für den Familienalltag.

## LAGE - NEUWALDEGG: WOHNEN AM TOR ZUM WIENERWALD

Die Wohnung befindet sich in **Neuwaldegg**, einer der begehrtesten und grünsten Wohnlagen im 17. Bezirk.

Diese besondere Lage vereint:

- **Naturnähe und Ruhe**
- **Hohe Lebensqualität**
- **Sehr gute Anbindung in die Innenstadt**

Der Wienerwald beginnt praktisch vor der Haustüre und macht die Umgebung zu einem echten **Naherholungsparadies** – ideal für Familien, Naturliebhaber und Sportbegeisterte.

## VERKEHRSANBINDUNG

### Öffentliche Verkehrsmittel

- **Straßenbahn 43 (Neuwaldegg – Schottentor)** ? ca. 5–7 Gehminuten  
? direkte Verbindung in die Innenstadt in ca. 20–25 Minuten
- **Straßenbahn 9 (Westbahnhof – Gersthof)** ? ca. 6–8 Gehminuten
- **Bus 44A (Hernals – Schafberg)** ? ca. 4–6 Gehminuten
- **U6 (Alser Straße / Michelbeuern-AKH)** ? erreichbar in ca. 10–15 Minuten

### Mit dem Auto

- Innenstadt (1. Bezirk): ca. **15–20 Minuten**
- Gürtel: ca. **5 Minuten**
- Wienerwald: ca. **10–15 Minuten**

## FREIZEIT & LIFESTYLE – ERHOLUNG DIREKT VOR DER HAUSTÜR

Die Lage bietet einen außergewöhnlich hohen Freizeitwert:

- **Freibad direkt vor der Haustüre** – ideal für heiße Sommertage
- Zahlreiche Spazier-, Lauf- und Radwege im Wienerwald
- Ruhige, grüne Umgebung mit viel Lebensqualität

Ein besonderes Highlight in der Nähe ist das beliebte **Klee am Hanslteich – ein idyllisches Restaurant am Wasser**, perfekt für entspannte Stunden, Frühstück im Grünen oder ein Abendessen in besonderer Atmosphäre.

## **INFRASTRUKTUR & NAHVERSORGUNG**

- Supermärkte, Bäckereien und Drogerien in ca. 5–10 Gehminuten
- Einkaufsmöglichkeiten entlang der Hernalser Hauptstraße
- Ärzte, Apotheken und Banken in unmittelbarer Nähe

## **FAMILIENFREUNDLICHES UMFELD**

- Kindergärten und Schulen im Umkreis von ca. 5–10 Minuten
- Spielplätze und Grünflächen in direkter Umgebung
- Ruhige Wohngegend mit hoher Sicherheit und Lebensqualität

## **IHR MEHRWERT**

- Teilrenoviert (frisch ausgemalt, neue Böden)
- Perfekter Grundriss für Familien
- Heller Wohnbereich mit Loggia

- Ruhiger Grünblick
- Freibad direkt vor der Haustüre
- Top-Lage in Neuwaldegg
- Hervorragende öffentliche Anbindung
- Schnelle Erreichbarkeit der Innenstadt
- Hoher Freizeit- und Erholungswert

## FAZIT

Diese Wohnung bietet eine seltene Kombination aus **Ruhe, Natur, durchdachtem Wohnkomfort und urbaner Anbindung**. Die Lage in **Neuwaldegg**, die **Loggia ins Grüne**, das **Freibad direkt vor der Tür** sowie die Nähe zum Wienerwald machen sie zu einer **besonders attraktiven Wohnmöglichkeit für Familien und anspruchsvolle Käufer**.

Anmerkung: bei den ersten beiden Badezimmerbildern handelt es sich um Visualisierungen, die einen möglichen Umbauzustand zeigen.

## KONDITIONEN:

**Kaufpreis: EUR 598.500,-**

**Provision:** 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

3,5% Grunderwerbssteuer

1,1% Eintragung ins Grundbuch

Vertragsserrichtung + Barauslagen + Notar

**Beziehbar:** ab sofort

**Für weitere Fragen oder eine Besichtigung steht Ihnen Frau Cathrin Markiewicz unter +43 676 629 4050 oder unter [cm@carma-partner.at](mailto:cm@carma-partner.at) jederzeit gerne zur Verfügung.**

*Der Käufer zahlt im Erfolgsfall an die Firma Carma & Partner GmbH eine Käufer-Maklerprovision in Höhe von 3% des Kaufpreises zzgl. 20% Ust. Die Provision errechnet sich aus dem beurkundeten Kaufpreis. Wir halten fest, dass Ihnen dieses Objekt erstmals durch unsere Tätigkeit als Immobilienmakler bekannt wurde. Falls Ihnen dieses Objekt bereits als verkauf- oder vermietbar bekannt ist, ersuchen wir innerhalb von 3 Werktagen um Ihre schriftliche Nachricht, ansonsten gilt die Provisionsregelung als vereinbart. Ausdrücklich vereinbart wird dieser Provisionsanspruch in gleicher Höhe auch für die in § 15 MaklerG vorgesehenen Fälle (Unterlassung eines notwendigen Rechtsaktes wider Treu und Glauben, Abschluss eines zweckgleichen Geschäftes, Abschluss mit einem Dritten aufgrund der Weitergabe der Abschlussmöglichkeit, Ausübung eines Vorkaufs-, Wiederkaufs- oder Eintrittsrechtes). Bei den Größen und Ertragsangaben handelt es sich um von Abgeber/in (Eigentümer/in bzw. Hausverwaltung) zur Verfügung gestellte Informationen. Die Angaben wurden von uns kontrolliert, eine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Letztstand müssen wir allerdings ausschließen. Es wird darauf hingewiesen, dass zwischen dem Abgeber und dem Immobilienmakler ein wirtschaftliches Nahverhältnis besteht und der Immobilienmakler auch für diesen tätig ist (Doppelmakler).*

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 <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <3.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

**Sonstige**

Geldautomat <2.000m

Bank <2.000m

Post <500m

Polizei <2.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <2.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <2.000m

Autobahnanschluss <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap