

Wohnen im Grünen – Licht und Ruhe in Neustift am Walde, nahe der Amerikanischen Schule



Objektnummer: 1748/97

Eine Immobilie von EUV Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	2007
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	101,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	69,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1,59
Kaufpreis:	759.000,00 €
Infos zu Preis:	

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Au

Provisionsangabe:

3.0 % zzgl. gesetzl. MwSt.

Ihr Ansprechpartner

Engel & Völkers Wien MMC

EUV Immobilien GmbH
Kärntner Ring 4 / 2
1010 Wien

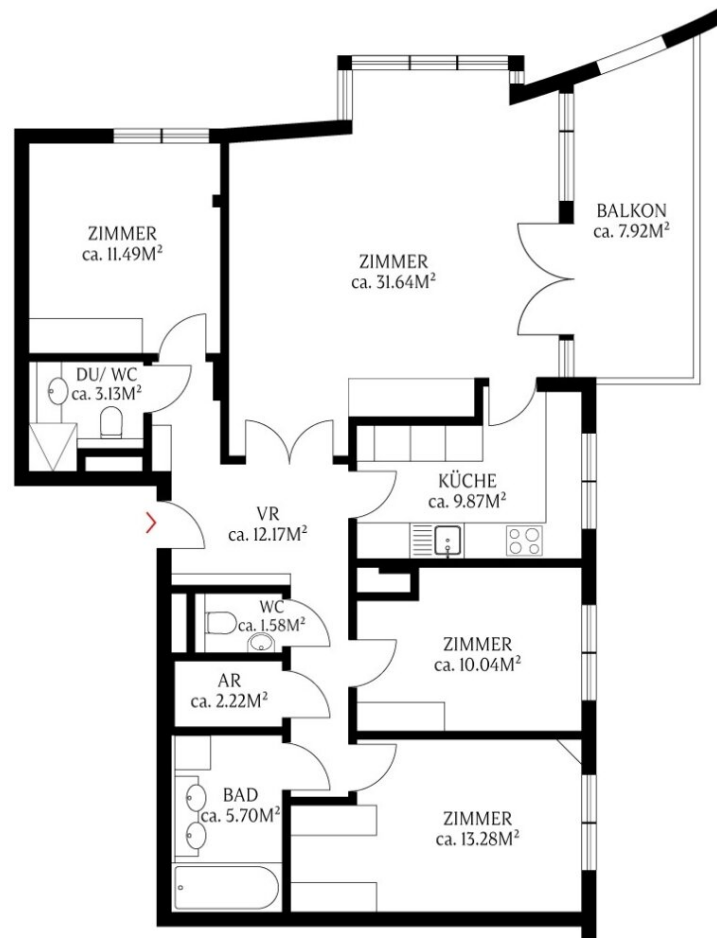
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











Objektbeschreibung

In einer der gefragtesten Wohngegenden Wiens – in absoluter Ruhelage von Neustift am Walde – befindet sich diese hochwertig ausgestattete Wohnung in einem gepflegten Wohnensemble, das 2007 errichtet wurde. Nur wenige Gehminuten von der Amerikanischen Internationalen Schule entfernt und eingebettet in viel Grün, kombiniert dieses Zuhause moderne Wohnqualität mit naturnahem Lebensgefühl.

Die Wohnung liegt im 1. Obergeschoß und bietet auf ca. 100 m² Wohnfläche durchdachte Raumaufteilung und hohen Wohnkomfort. Alle Räume sind zentral begehbar, was sowohl funktional als auch familienfreundlich ist.

Der großzügige Wohnbereich mit angrenzender Küche ist das Herzstück der Wohnung. Große Fensterfronten durchfluten den Raum mit Tageslicht und eröffnen einen herrlichen Blick ins Grüne. Vom Wohnzimmer aus gelangen Sie direkt auf Ihre teils Loggia/teils Balkon mit ca. 10 m² – ein idealer Ort für ruhige Morgenstunden mit Kaffee und entspannte Abende im Freien. Die Wohnung verfügt über drei gut geschnittene Schlafzimmer, die sich flexibel als Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer nutzen lassen. Zwei moderne Bäder (eines mit Dusche, das andere mit Badewanne), ein separates WC sowie ein praktischer Abstellraum sorgen für zusätzlichen Komfort im Alltag.

Die Ausstattung ist hochwertig, gepflegt und zeitlos – perfekt für alle, die ein elegantes und gleichzeitig gemütliches Zuhause suchen.

Ein trockenes, gut dimensioniertes Kellerabteil gehört selbstverständlich zur Wohnung. Ein Tiefgaragenplatz kann auf Wunsch um EUR 30.000,– zusätzlich erworben werden und bietet bequemes sowie sicheres Parken direkt im Haus.

Diese Wohnung überzeugt durch Lage, Licht und Lebensqualität – ein ideales Zuhause für Paare, Familien oder alle, die ruhiges Wohnen mit Stadtnähe verbinden möchten.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <2.000m
Apotheke <1.500m
Klinik <3.500m
Krankenhaus <3.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <1.500m

Universität <4.000m
Höhere Schule <4.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.500m
Bäckerei <2.000m
Einkaufszentrum <4.000m

Sonstige

Geldautomat <3.000m
Bank <3.000m
Post <1.500m
Polizei <3.500m

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <2.500m
U-Bahn <4.000m
Bahnhof <4.000m
Autobahnanschluss <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap