

# **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

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

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

### Provisionsangabe:

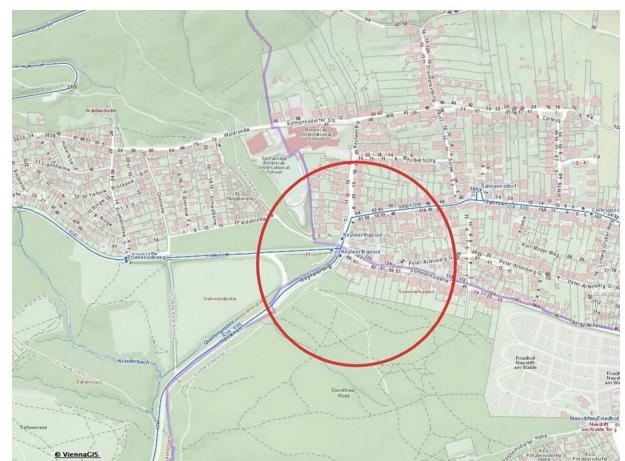
3.0 % zzgl. gesetzl. MwSt.

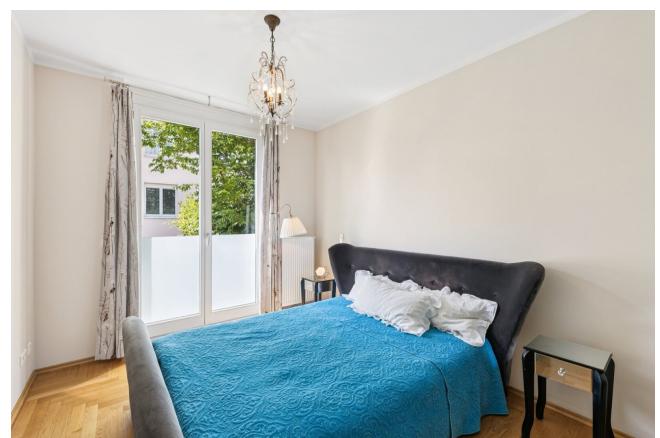
## Ihr Ansprechpartner

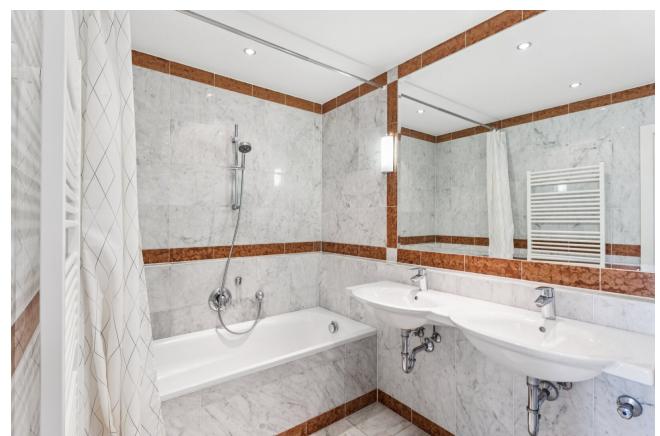
### Engel & Völkers Wien MMC

EUV Immobilien GmbH  
Kärntner Ring 4 / 2  
1010 Wien

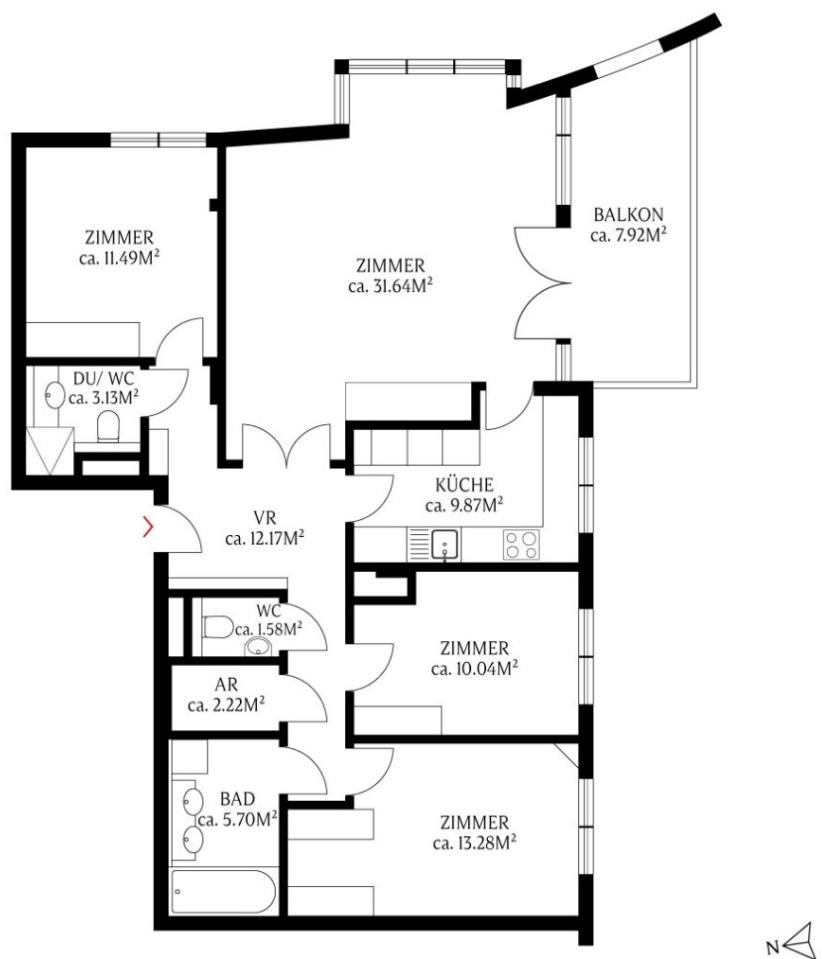
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











# 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 m<sup>2</sup> Wohnfläche durchdachte Raumauflteilung 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 m<sup>2</sup> – 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