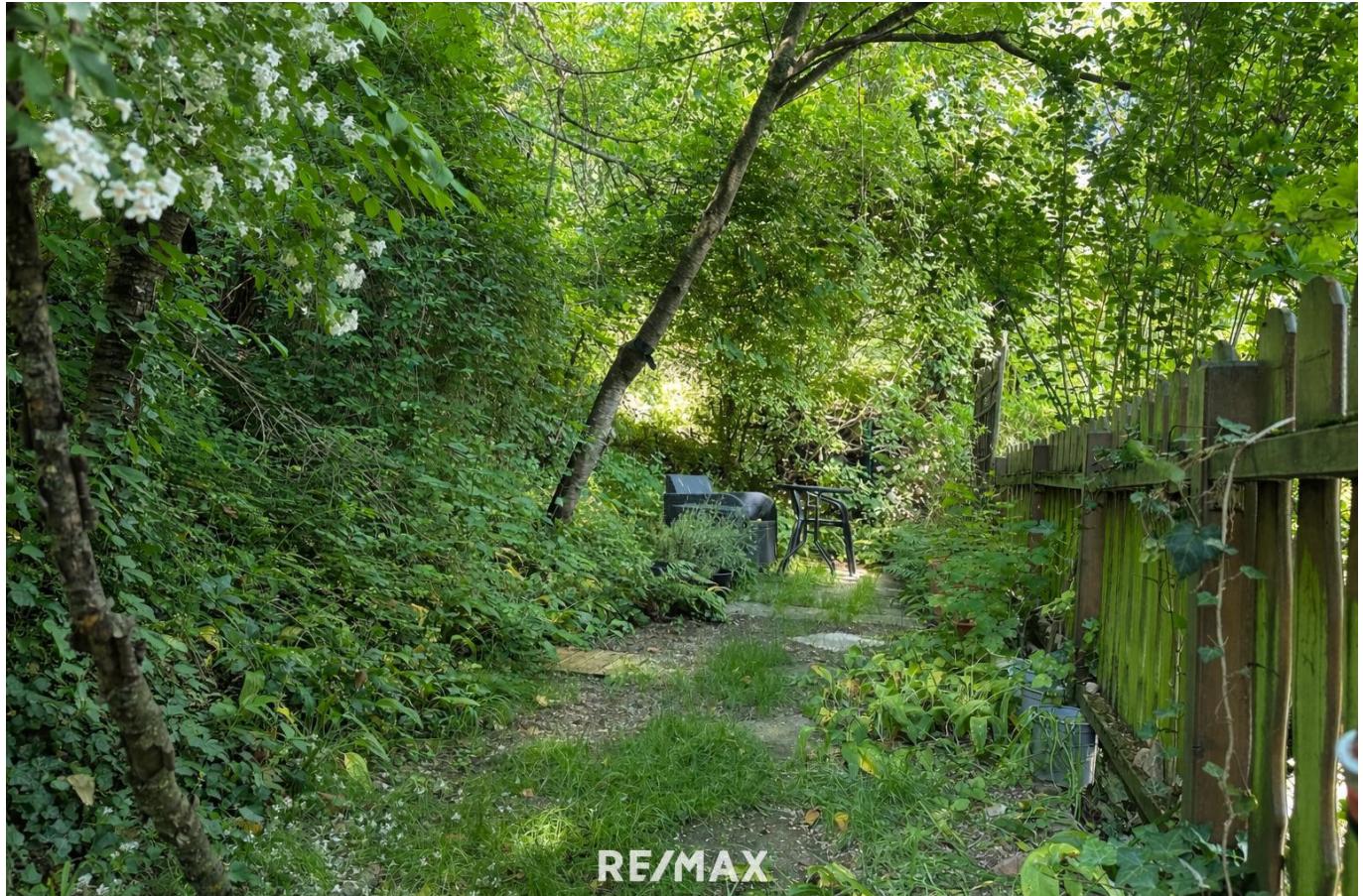


# **Ein Zuhause zum Ankommen – Eigentumswohnung mit Gartennutzung in Neuwladegg**



allgemeiner Garten

**Objektnummer: 1662\_3108**

**Eine Immobilie von RE/MAX 4You in Wien-Hernals**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1170 Wien
<b>Baujahr:</b>	ca. 1985
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	113,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Garten:</b>	70,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 104,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 1,80
<b>Kaufpreis:</b>	398.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	
3.00 %	

## Ihr Ansprechpartner



**Andreas Winter**

RE/MAX 4You in Wien-Hernals  
Hernalser Hauptstraße 39  
1170 Wien

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.

Termin zur





RE/MAX



RE/MAX



RE/MAX



RE/MAX



RE/MAX

# Objektbeschreibung

In der Neuwaldegger Straße, eingebettet in eine der ruhigeren und grüneren Lagen Hernals, erwartet Sie eine Wohnung, die mehr ist als nur vier Wände – sie ist ein Ort zum Durchatmen, Wohlfühlen und Bleiben.

Diese charmante 3-Zimmer-Eigentumswohnung liegt im 1. Stock eines gepflegten Neubaus aus dem Jahre 1985 und verbindet moderne Wohnqualität mit behaglicher Atmosphäre. Schon beim Eintreten spürt man: Hier wurde mit Liebe zum Detail saniert und gestaltet.

## Wohnen mit Gefühl

Warme Holzböden verleihen den Räumen Charakter und Geborgenheit, während die hochwertige, moderne Küche zum Kochen, Genießen und Zusammensitzen einlädt. Ein Kaminanschluss wartet darauf, gemütliche Abende noch stimmungsvoller zu machen – vielleicht mit einem Glas Wein und dem leisen Knistern des Feuers im Hintergrund.

Die Wohnung wurde 2019 umfassend saniert und präsentiert sich heute in einem zeitlos-modernen Stil. Zwei geschmackvoll gestaltete Bäder, moderne Fliesen und zwei WCs sorgen für Komfort und Privatsphäre – ideal für Paare, Familien oder anspruchsvolle Mieter.

## Ein Platz zum Durchatmen

Ein besonderes Highlight ist der allgemeine Garten – eine grüne Oase, die Raum für Entspannung, Lesen oder einfach einen Moment der Ruhe bietet. Das Wohnhaus selbst wurde 2016 saniert und befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand. Die neue Gasetagenheizung (2023) sorgt für effiziente und angenehme Wärme.

## Sicher investieren – entspannt planen

Die Wohnung ist derzeit bis Juni 2026 vermietet und bietet stabile Einnahmen in einer gefragten Wohnlage.

- Nettomiete: EUR 1.100,– monatlich
- Freier Mietzins – attraktive Perspektive für Anleger

## Ausstattung & Details

- 3 Zimmer
- Top-moderne Einbauküche

- Hochwertiger, rustikaler Holzboden
- 2 Bäder mit modernen Fliesen
- 2 WCs
- Kaminanschluss vorhanden
- Neue Gasetagenheizung (2023)
- Allgemeiner Garten zur Mitbenutzung
- Gepflegtes Wohnhaus (Sanierung 2016)