

## **Traumhafte Gartenwohnung bei der American Int. School, Neustift am Walde**



Garten

**Objektnummer: 10746**

**Eine Immobilie von Accenta Immobilien e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Maulbertschgasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	2010
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	194,56 m <sup>2</sup>
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	2
Garten:	480,93 m <sup>2</sup>
Kaufpreis:	1.990.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **Martina Schütz**

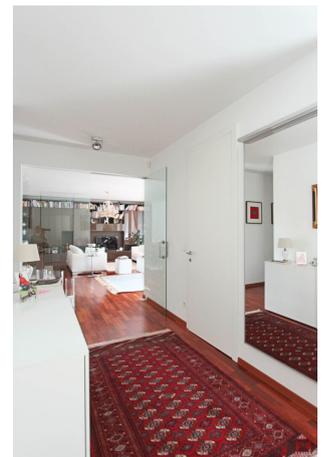
Accenta Immobilien e.U.  
Georg-Sigl-Gasse 1/3  
1090 Wien

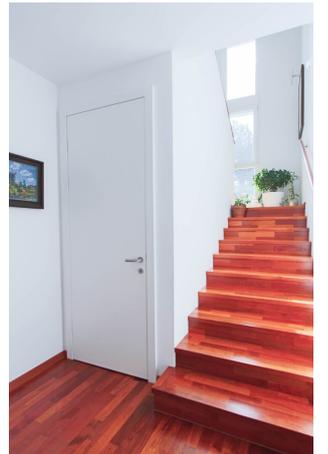
T +43 1 9971293  
H +43 699 17089345

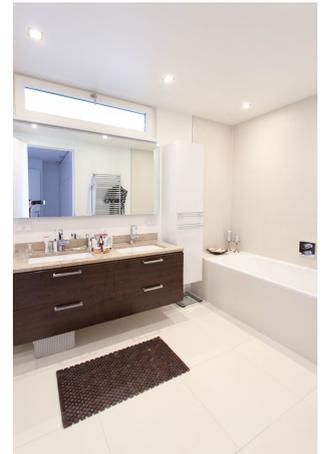




















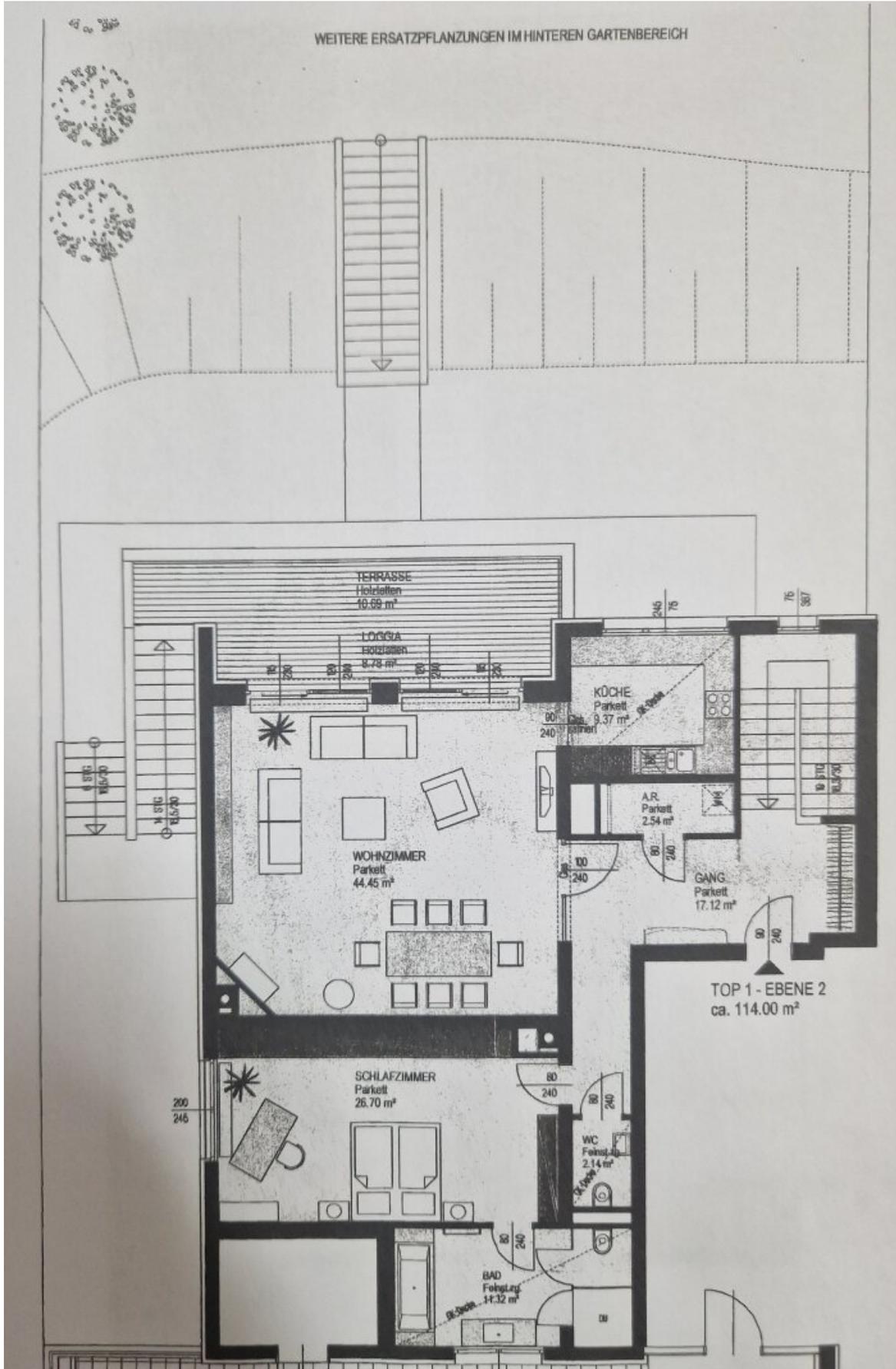




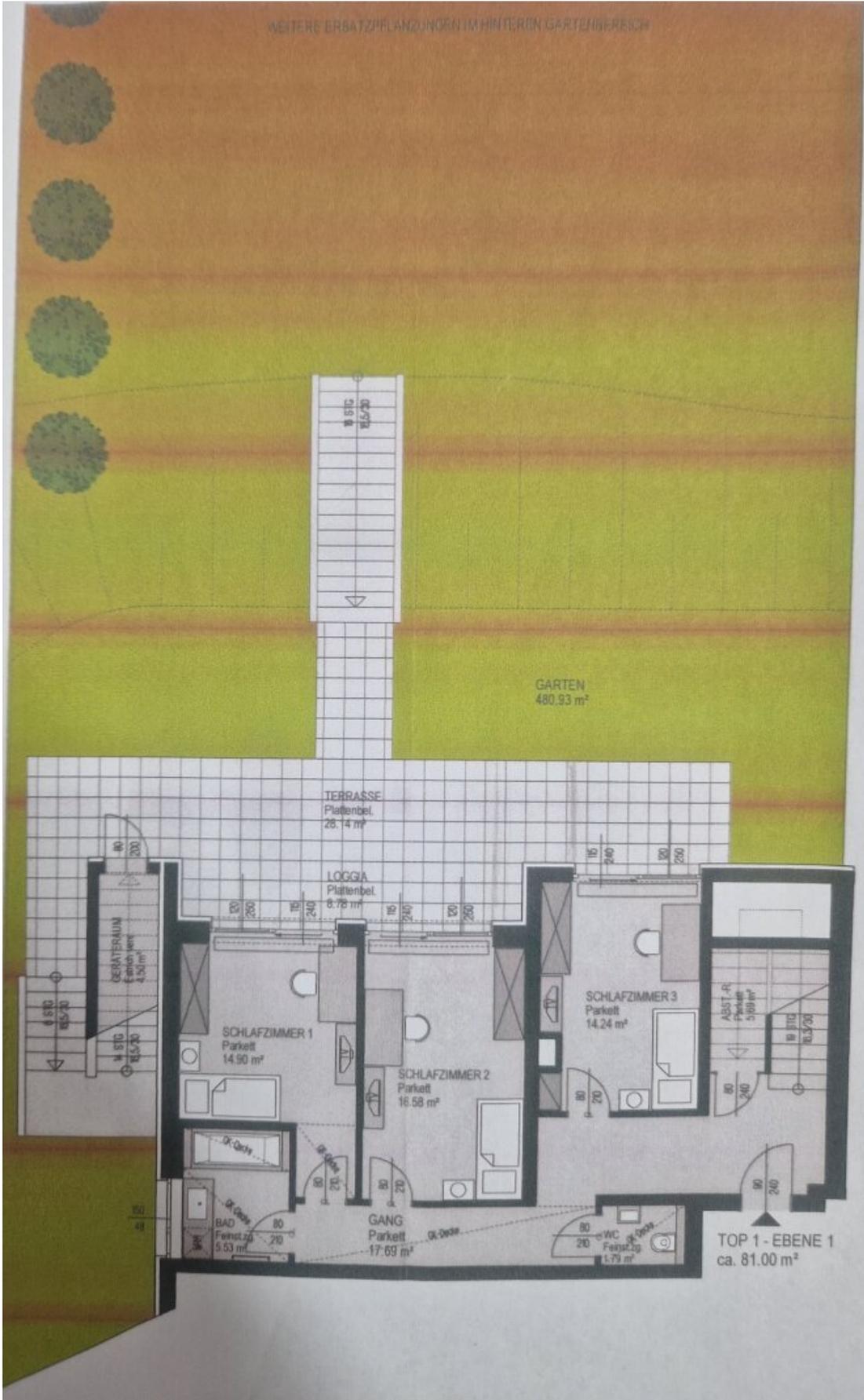




WEITERE ERSATZPFLANZUNGEN IM HINTEREN GARTENBEREICH



WEITERE ERGÄNZPFLANZUNGEN IM HINTEREN GARTENBEREICH



## Objektbeschreibung

Diese großzügige Residenz befindet sich in einem gepflegten Neubau in einer **absolut ruhigen Gasse** nur wenige Schritte von der **American International School** entfernt und verfügt über eine Wohnfläche von ca. 195 m<sup>2</sup> und zwei Terrassen im gesamt Ausmaß von ca. 55 m<sup>2</sup> sowie einem Garten von ca. 480 m<sup>2</sup>.

Dazu gehören **2 Kellerabteile und zwei Garagenstellplätze**. Kauf der Garagenplätze zu je € 37.900,- ist obligat.

Die Wohnung ist **südlich** ausgerichtet und wunderbar hell und lichtdurchflutet. Der Garten und die Wohnung sind nahezu **uneinsehbar**, da es **kein direktes Gegenüber** gibt. Es bietet sich der herrliche **Blick ins Grüne**.

Die Residenz erstreckt sich auf 2 Wohnebenen und bietet zwei separate Wohnungseingänge und einen Eingang über den Garten.

Man betritt die Wohnung über den freundlichen und lichtdurchfluteten Eingangsbereich und gelangt von dort über den Flur in alle Räume.

Die großzügige **Raumhöhe von 2,75m** verleiht der Wohnung ihr luftiges und einladendes Ambiente.

Das Herzstück ist das geräumige Wohnzimmer mit einer Größe von ca. 44,5 m<sup>2</sup> mit angrenzender Terrasse von ca. 19,5 m<sup>2</sup> und **herrlichen Blick in den Garten**.

Direkt nebenan befindet sich die moderne Küche, welche durch eine Schiebetüre entweder geschlossen oder offen zum Wohnbereich gelegen ist.

Auf dieser Ebene befindet sich weiters ein Gäste WC und der Master Bedroom mit angrenzender Garderobe und einem geräumigen Badezimmer.

Das Master-Badezimmer bietet sowohl eine bodentiefe Walk-in Dusche als auch eine Badewanne. Ein Doppelwaschbecken und eine Toilette.

Ausgestattet mit hochwertigen Feinsteinzeugfliesen. Der Stil ist geschmackvoll und elegant in gedeckten Farben.

Auf der zweiten Ebene befinden sich 3 Schlafzimmer und ein Badezimmer, welches mit einer Dusche ausgestattet ist. Sowie einem separaten WC und einem Abstellraum.

Von allen drei Schlafzimmer bietet sich ein wunderbarer Blick in den Garten. Von den Zimmern hat man auch einen direkten Ausgang auf die Terrasse und von dort in den wunderbaren Garten.

Das Highlight dieser Immobilie ist der großzügige **Garten mit knapp ca. 480 m<sup>2</sup> und die Terrasse mit ca. 36 m<sup>2</sup>**.

Der schön angelegten Terrassengarten bildet einen harmonischen Übergang in den großzügigen unteren Teil des Gartens, der auch Platz für einen Pool bietet.

Ausgestattet ist die Wohnung mit hochwertigen Parkettböden und Feinsteinzeug. Weiters **Fußbodenheizung** und einer **Deckenkühlung**.

### **Lage und Umgebung:**

Hier wohnen Sie in einer der beliebtesten Lagen im 19. Bezirk! Zwischen den urigen Heurigidörfern Salmansdorf und **Neustift am Walde** bietet sich hier Wohnidylle pur. In der Nähe befinden diverse Nahversorgern, Restaurants, Cafés sowie exzellente Heurige. **Die American Int. School** befindet sich nur wenige Schritte entfernt, auch ein Kindergarten und eine Volksschule sind in nur wenigen Gehminuten erreichbar.

Öffentlich gut angebunden ist man mit der Buslinie 35A, die Sie in ca. 20 Minuten zum Bahnhof Spittelau bringt, wo etliche U-Bahn- und S-Bahn-Linien verkehren. Von der Pötzleinsdorfer Straße gelangen Sie mit der Straßenbahnlinie 41 oder mit der Buslinie 40A in nur 20 Minuten direkt zum Schottentor mitten im Stadtzentrum.

Der Wienerwald liegt für diverse Freizeitaktivitäten praktisch vor der Haustüre. Der Pötzleinsdorfer Schlosspark und der Türkenschanzpark sind mit dem Auto in weniger als 5 Minuten erreichbar. Der nahegelegene Cottage Tennisclub verfügt über eine der besten Anlagen Wiens.

Überzeugen Sie sich selbst von dieser traumhaften Immobilie und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin.

### **Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://accenta-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://accenta-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Sie wollen auch Ihre Immobilien Verkaufen oder Vermieten?

Accenta Immobilien - Ihr Partner für Immobilienvermittlung

[www.accenta-immo.at](http://www.accenta-immo.at)

01/997 12 93

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.500m

Apotheke <1.250m

Klinik <3.000m

Krankenhaus <3.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <1.250m

Universität <3.500m

Höhere Schule <3.750m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.250m

Bäckerei <1.750m

Einkaufszentrum <4.000m

### **Sonstige**

Bank <2.500m

Geldautomat <2.500m

Post <1.250m

Polizei <3.000m

### **Verkehr**

Bus <250m

Straßenbahn <2.000m

U-Bahn <4.000m

Bahnhof <3.750m

Autobahnanschluss <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap