

## **Traditionelles Anwesen in Neustift am Walde auf großzügigem Grundstück**



Eingang

**Objektnummer: 3861\_43**

**Eine Immobilie von RE/MAX Homebase**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1190 Wien
<b>Baujahr:</b>	1840
<b>Wohnfläche:</b>	176,76 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Heizwärmebedarf:</b>	F 242,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	F 3,43
<b>Kaufpreis:</b>	990.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



### **Nora Ivkovic**

RE/MAX Homebase  
Neustift am Walde 89/Lokal 2  
1190 Wien

H +436642171406

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







## Objektbeschreibung

Objektart: Haus / Gewerbe / Grundstück Die Wohnfläche beträgt ca. 130,6 m<sup>2</sup> Die Gewerbefläche beträgt ca. 46,16 m<sup>2</sup> Lage Stadtrand Neustift am Walde, ein malerisches Viertel im 19. Bezirk von Wien, besticht durch seine idyllische Lage und charmante Atmosphäre. Umgeben von Weinbergen und sanften Hügeln, bietet es einen perfekten Rückzugsort vom urbanen Trubel. Die historische Architektur und die zahlreichen Heurigen laden dazu ein, die Wiener Gemütlichkeit in vollen Zügen zu genießen. Die Nähe zur Natur ist hier besonders hervorzuheben; Spaziergänge durch die Weinberge oder im nahegelegenen Wienerwald versprechen entspannende Momente und beeindruckende Ausblicke auf die Stadt. Neustift am Walde ist nicht nur ein Ort der Erholung, sondern auch ein Ort mit einer lebendigen Gemeinschaft, in der Tradition und Moderne harmonisch miteinander verbunden sind. Die hervorragende Anbindung an das Wiener Verkehrsnetz ermöglicht es den Bewohnern, die kulturellen Schätze der Stadt mühelos zu erreichen, während sie gleichzeitig das ruhige Leben in diesem bezaubernden Viertel genießen können. Neustift am Walde ist ein wahres Juwel, das sowohl Einheimische als auch Besucher verzaubert. In unmittelbarer Nähe finden sich Zahlreichen der besten Schulen und Kindergärten Wiens. Ein Sportzentrum, Einkaufsmöglichkeiten und eine sehr gute Nachbarschaft. Zustand des Hauses ist Renovierungsbedürftig Das Gebäude wurde 1840 errichtet. Energieausweis: HWBRef,SK 271 f GEE,SK 3,60 Vom Auftraggeber wurden folgende Angaben gemacht: - Baujahr alter Teil ca. 1840 - Fenster im gesamten Gebäude ca. 1980 - Gastherme ca. 2000 Der Kaufpreis für die Liegenschaft beträgt 990.000€ exkl. Nebenkosten