

Gartenmaisonette in Neustift



Objektnummer: 4175

Eine Immobilie von Dr. Funk Immobilien GmbH & Co KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Terrassenwohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	1991
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	195,30 m ²
Nutzfläche:	195,30 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	2
Stellplätze:	2
Garten:	227,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 73,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,44
Kaufpreis:	1.200.000,00 €
Betriebskosten:	530,54 €
USt.:	53,05 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Prok. Walter Mitterstöger



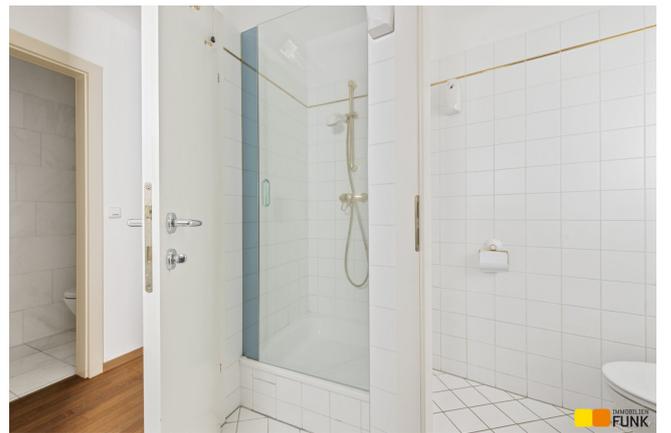














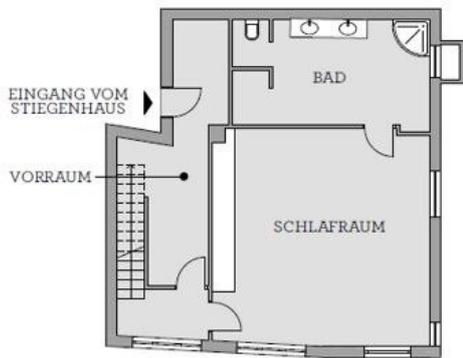






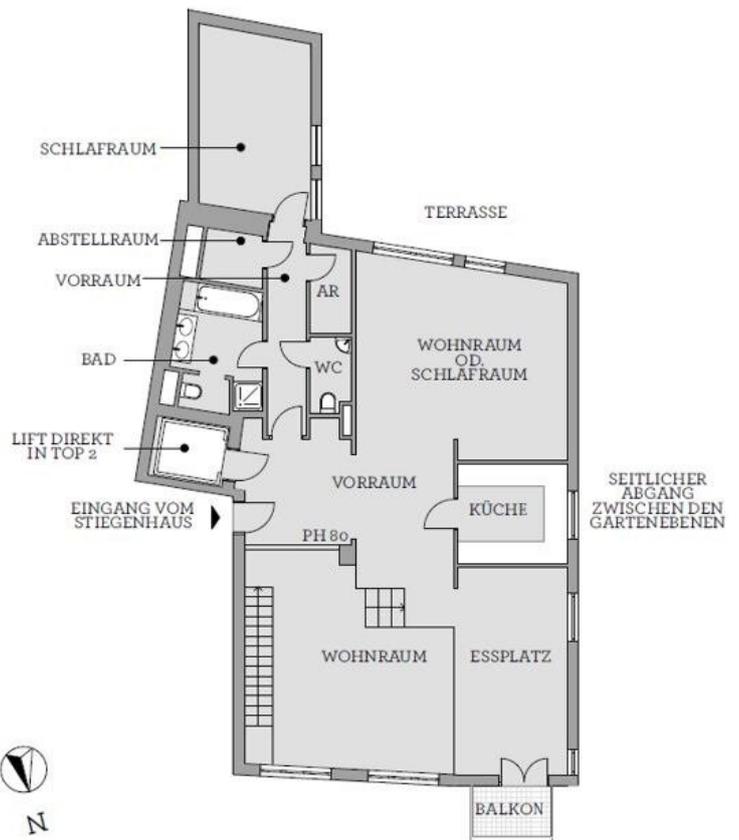






TERRASSE UND GARTEN
UNTERE EBENE

Untere Ebene



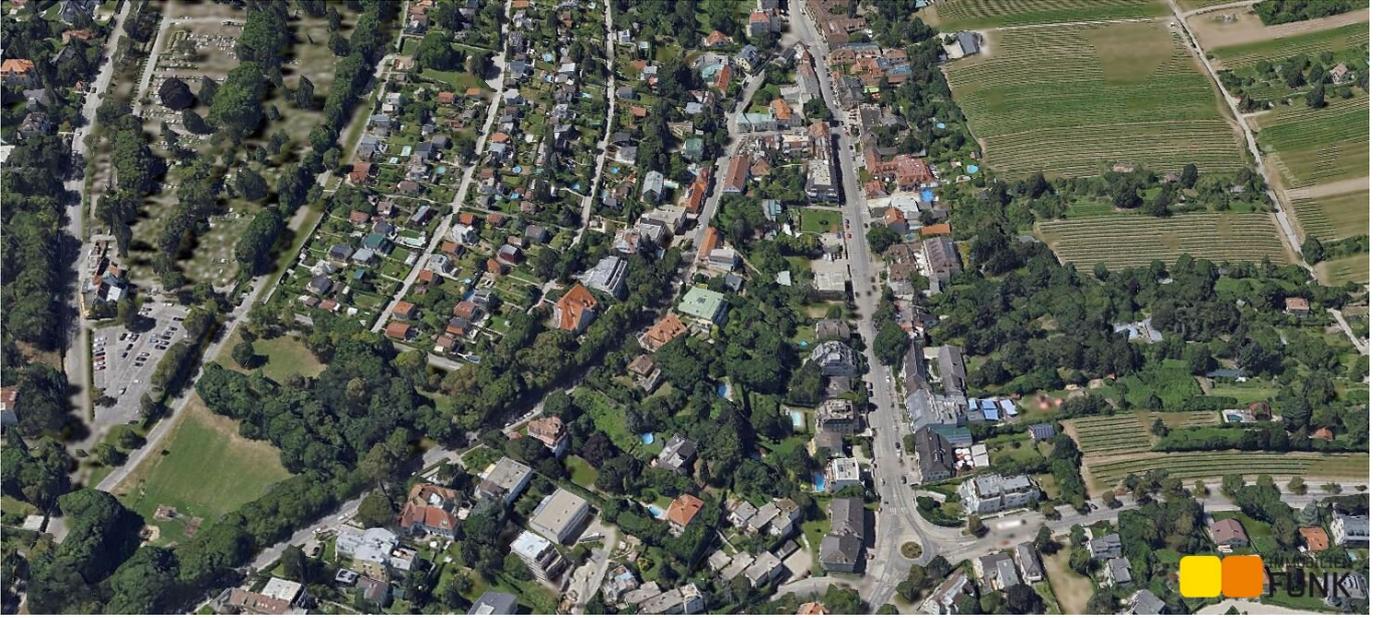
TERRASSE UND GARTEN
INSGES. ca. 227 m²

Obere Ebene

©Real Agency







Objektbeschreibung

Die Immobilie:

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – einer exquisiten Terrassen- und Gartenmaisonette im begehrten 19. Bezirk von Wien. Diese beeindruckende Immobilie, Baujahr 1991, bietet Ihnen nicht nur Lebensraum auf ca. 195,3 m², sondern auch ein Lebensgefühl der Extraklasse. Sie erwerben hier nicht nur eine Wohnung, sondern ein Lebensumfeld, das höchsten Ansprüchen gerecht wird. Die 4 lichtdurchfluteten Zimmer sind ideal für Familien, Paare oder all jene, die viel Platz und Komfort schätzen. Die durchdachte Raumaufteilung sorgt dafür, dass jeder Bereich des Lebens harmonisch miteinander verbunden ist.

Die großzügige Terrasse und ein gepflegter Garten mit etwa 220 m² lädt dazu ein, die frische Luft und die Ruhe im Freien zu genießen. Stellen Sie sich vor, wie Sie an warmen Sommertagen die Sonne auf Ihren zwei Terrassen genießen oder gemütliche Abende mit Gästen verbringen – hier wird jeder Moment zu einem besonderen Erlebnis.

Zusätzlich stehen Ihnen **zwei Tiefgaragenplätze** zur Verfügung, die der Wohnung zugeordnet sind.

Die Raumaufteilung und Ausstattung:

Der Personenlift führt Sie direkt in den Vorraum der oberen Wohnebene. Sie können die Maisonette aber auch vom Stiegenhaus in beiden Geschossen betreten. Vom Lift gelangen Sie direkt in den geräumigen Eingangsbereich, der zum Wohnraum offen ausgestaltet wurde. Allein dieser Wohnbereich misst über 88 m² und ist auf zwei Ebenen angeordnet. Sie erreichen von hier die separat angeordnete Küche und einen zuletzt als Essplatz genutzten Bereich, der sich zur südwestseitigen Terrasse öffnet. Vom Vorraum führt ein Flur zum Haustechnikraum, einem hell verfliesenen Bad mit Wanne, Dusche, WC und Doppelwaschtisch, zu einem Gäste-WC, Abstellraum und einem Schlafzimmer, von dem Sie auch zur Terrasse gelangen. Von dieser Terrasse führt ein schmaler Gartenstreifen in die untere Ebene zu einem großzügig angelegten Gartenbereich und einer weiteren Terrasse.

Auch vom Wohnraum führt Sie eine Treppe in das untere Wohngeschoss. Hier erwarten Sie ein Vorraum mit Einbauschränken, ein über 31 m² großes Schlafzimmer und ein über 15 m² großes, dunkel-elegant verfliesenes Badezimmer mit Dusche, Eckbadewanne, Doppelwaschtisch und WC. Das Schlafzimmer blickt auf die eigene, nordöstlich ausgerichtete Terrasse und ins Grüne.

Geheizt wird mittels einer Vaillant- Gasetagenheizung. Ein kleines Kellerabteil ergänzt das Raumangebot.

Lage und Infrastruktur:

Diese attraktive Gartenmaisonette befindet sich in einer der begehrtesten Lagen im 19. Bezirk von Wien, in Neustift am Walde. Umgeben von einer hervorragenden Infrastruktur sind Arztpraxen, die Apotheke "Zur guten Hoffnung" und Kindergärten bequem zu Fuß erreichbar. Auch ein Billa befindet sich in unmittelbarer Nähe, sodass der Alltag mühelos bewältigt werden kann. Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr erfolgt über die Buslinien 35A und 43B.

Resümee

Eine großzügige Maisonette mit Platz für die ganze Familie. Ansprechende Freiflächen mit Eigengarten. Beste Wohnlage.

Machen Sie sich doch selbst ein Bild und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Besichtigungen dieser wunderbaren Immobilie sind ab Mo., 28.4.2025, möglich.

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://funk.service.immo/registrieren/de) - <https://funk.service.immo/registrieren/de>

Informationen und Besichtigungen

Herr Prok. Walter Mitterstöger, MA steht Ihnen gerne telefonisch unter +43 1 533 46 44-1 oder per E-Mail unter walter.mitterstoeger@funk.at zur Verfügung.
Immobilien Funk.*success in real estate*

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <2.500m

Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <500m

Universität <2.500m

Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <3.500m

Sonstige

Geldautomat <1.500m
Bank <1.500m
Post <500m
Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <1.500m
U-Bahn <3.500m
Bahnhof <3.000m
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap