

**NaW // Elegant residence in top location near AIS, elevator straight into the apartment, private garden & dream views - good vibes!**



**Objektnummer: 1207**

**Eine Immobilie von Luxury Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1190 Wien
<b>Baujahr:</b>	2008
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	113,80 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	2
<b>Garten:</b>	354,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	3,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 48,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,19
<b>Kaufpreis:</b>	950.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	244,02 €
<b>USt.:</b>	30,77 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Anna Pilnikova**









LUXURY IMMOBILIEN GMBH



LUXURY IMMOBILIEN GMBH



LUXURY IMMOBILIEN GMBH





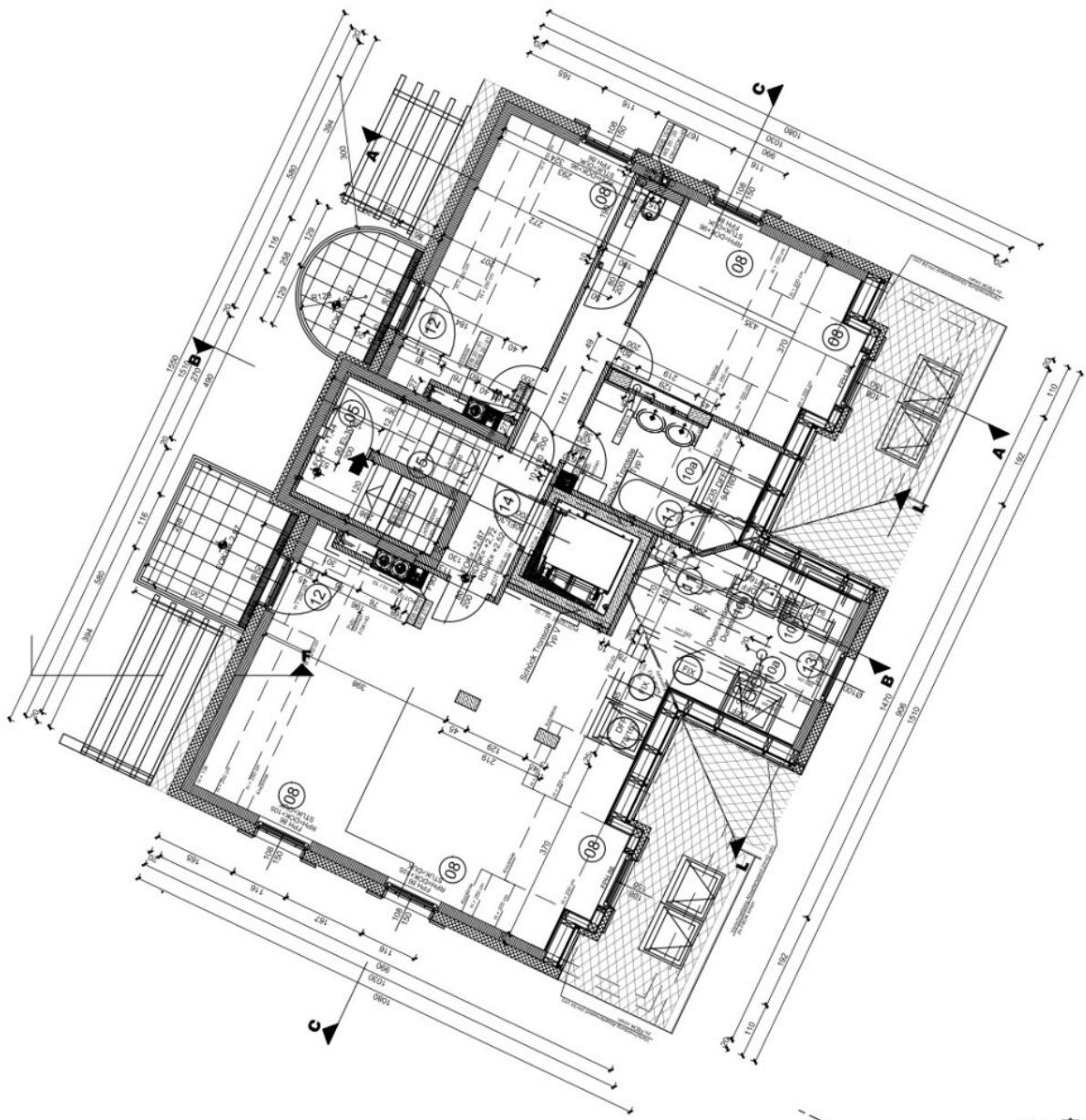






LUXURY IMMOBILIEN GMBH





## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in einer der begehrtesten Lagen von Döbling, 1190 Wien, im malerischen Neustift am Walde. Diese charmante Wohnung befindet sich in unmittelbarer Nähe zur American International School (AIS), perfekt für Familien. Mit 2 Schlafzimmern, einem Badezimmer und einem zusätzlichen WC bietet sie ausreichend Platz für Komfort und Privatsphäre. Mit Garage, Freiflächen, Aufzug in die Wohnung und Privatgarten.

### [Hier geht es zur 3D-Raumtour](#)

- Sehr gute Lage in Döbling, 1190 Wien, Neustift am Walde
- Nahe American International School (AIS) - 3 Minuten mit dem Auto
- ca. 114 Quadratmeter Wohnfläche
- 3 Zimmer
- 2 Schlafzimmer
- 1 Bad mit WC, 1 extra WC
- Wohnküche
- Gemütliches Wohnzimmer mit Kamin
- 2 Balkone
- Klimaanlage und Fußbodenheizung
- Aufzug direkt in die Wohnung aus der Garage
- Geräumige Garage, auch für größere Autos geeignet, 1 Garagenplatz inkludiert im Kaufpreis
- Ca. 355 Quadratmeter großer Privater Garten mit Zugang über Treppen
- Charmante und gepflegte Wohnanlage
- teilmöbliert, eingebaute Schränke, Badezimmer, Vollausgestattete Küche mit neuem Kühlschrank
- Hochwertiger Parkett (muss aufpoliert werden) und Fliesen
- Sehr guter Deal mit positiven Vibes!

Das Herzstück dieser Wohnung ist die großzügige Wohnküche, ideal für gesellige Abende oder entspannte Mahlzeiten. Das gemütliche Wohnzimmer lädt zum Verweilen ein und bietet Zugang zu nicht einem, sondern zwei Balkonen, perfekt für sonnige Morgenstunden oder entspannte Abende im Freien.

Ein besonderes Highlight ist der funktionierende Kamin, der nicht nur für wohlige Wärme, sondern auch für eine romantische Atmosphäre sorgt. Die Wohnung wurde im Rohbau erworben und vom Eigentümer mit viel Liebe zum Detail gestaltet, was ihr eine einzigartige Aura verleiht.

Die Ausstattung lässt keine Wünsche offen, mit Klimaanlage und Fußbodenheizung für das

perfekte Raumklima das ganze Jahr über. Die schöne Küche bietet zudem einen atemberaubenden Ausblick, der das Kochen zu einem wahren Vergnügen macht.

Die Garage ist auch für größere Autos geeignet und bietet direkten Zugang über einen Aufzug zur Wohnung. Die Treppen führen Sie in den privaten Garten, der auf einen grünen Daumen wartet.

Die Wohnung befindet sich in einer charmanten, gepflegten Anlage mit wenigen Wohneinheiten, was für eine ruhige und familiäre Atmosphäre sorgt.

### [Hier finden Sie ein Video von der Immobilie](#)

Ein toller Deal mit Good Vibes wartet auf Sie! Kontaktieren Sie mich noch heute für weitere Informationen und einen Besichtigungstermin! Danke!

### **Melden Sie sich bei mir:**

**Anna Pilnikova**

[+43 664 461 888 2](tel:+436644618882)

**Luxury Immobilien GmbH**

**ap@luxury-vienna.com**

**Instagram: @theapartmenthuntress**

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.000m

Apotheke <500m

Klinik <2.500m

Krankenhaus <2.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <3.000m

Höhere Schule <3.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <3.500m

#### **Sonstige**

Geldautomat <2.000m

Bank <2.000m  
Post <500m  
Polizei <2.500m

**Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <1.500m  
U-Bahn <3.500m  
Bahnhof <3.000m  
Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap