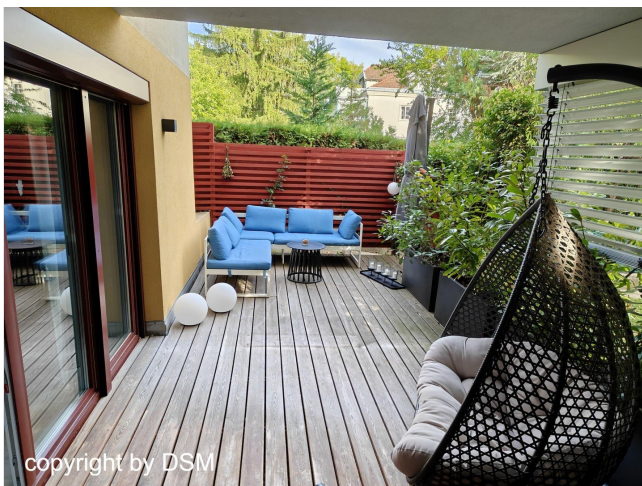


Exposé

Maisonette in Wien

Neustift am Walde-19.Bezirk: 4ZK2B-Terrassenwohnung- Provisionsfrei vom Eigentümer



Objekt-Nr. OM-393916

Maisonette

Verkauf: **664.000 €**

Ansprechpartner:
Friedl

1190 Wien
Wien
Österreich

Baujahr	1977	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	2	Zustand	Neuwertig
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	109,00 m²	Badezimmer	2
Nutzfläche	25,00 m²	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Öl	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	679 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Sie suchen eine 100 qm Wohnung im 19. Bezirk, können oder wollen sich aber eine Neubauwohnung für 850 T Euro nicht leisten? Dann habe ich ein interessantes Angebot für Sie: Eine 109 qm- 4 ZK2B-Maisonettwohnung, komplett modern renoviert in Neubau-Qualität mit sonniger 25 qm Süd-Terrasse in Neustift am Walde im 19. Bezirk.

Wer dieses Objekt erwirbt, genießt ab Einzug modernes Wohnen auf Neubau-Niveau mit toller Sonnenterrasse in ruhiger Lage und erschließt sich ein hohes Potenzial für eine nachhaltige Wertsteigerung innerhalb der nächsten 10 Jahre.

Interesse? Dann schreiben Sie dem Eigentümer hier oder per WhatsApp.

Besichtigungen erfolgen nach vorheriger telefonischer Abstimmung, bei aktueller Kaufabsicht und mit Bonitätsnachweis.

>> Makler oder Vermittler: Sparen Sie sich die Mühe!

Ausstattung

Die Wohnung befindet sich im Hinterhaus eines 1977 erbauten Wohnkomplexes. Durch die nach hinten versetzte Gebäudeposition von Haus 2 und die vorgelagerte Grünfläche sind die Wohnräume vor Straßenlärm bestmöglich geschützt.

2017 wurde die Einheit komplett saniert und der Grundriss modernisiert.

Der jetzige Eigentümer ist seither der Erstnutzer.

Die Wohnung wurde durch das Zusammenlegen zweier Wohnungen geschaffen und bietet eine großzügige Wohnfläche von 109 m² auf zwei Ebenen plus eine tolle Erweiterung des Wohnraums durch eine sonnige Südterrasse. Sie umfasst im Erdgeschoss ein großzügig geschnittenes Wohnzimmer mit direktem Zugang zur halboffenen Küche und der Südterrasse sowie ein Entree mit Gäste-WC. Im Obergeschoss befinden sich drei Schlafzimmer, zwei Badezimmer und ein Abstellraum. Die von Grün eingerahmte Terrasse punktet mit Privatheit, Ruhe und Sonne von morgens bis abends.

Die Neugestaltung leitete ein Architekturbüro mit hohem Anspruch an Ästhetik und Funktionalität, was man sofort an jedem Detail erkennen kann. Hochwertige Tischlerarbeiten nutzen jeden Winkel, die moderne Badgestaltung mit Elternbad en Suite und einem zweitem Bad bietet viel Komfort. Man sieht der Wohnung an, dass hier ein Innendesign vom Architekten mit hochwertigsten Materialien umgesetzt wurde, keine 0815-Renovierung.

Wellness im Haus:

Im Untergeschoss des Hauses befindet sich ein Wellness-Bereich mit 4x8m Schwimmbad, eine Sauna, ein Fitness- und ein Tischtennisraum, den Sie, mit Schlüssel abschließbar, jeweils alleine und privat nutzen können.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Keller, Aufzug, Sauna, Pool / Schwimmbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Der günstige Kaufpreis erklärt sich dadurch, dass die Wohnhausanlage als Ganzes mittelfristig noch Modernisierungsbedarf hat. Dies betrifft den Austausch der Ölzentralheizung gegen Wärmepumpen oder Pelletheizung, sowie die Sanierung der in die Jahre gekommenen Tiefgarage.

Der angelaufene Generationswechsel in der Eigentümerstruktur gibt zukünftig neuen Schub zur Umsetzung dieser Maßnahmen. Für Sie bietet dies aktuell eine lukrative Möglichkeit eine außergewöhnlich attraktive Wohnung in Top-Lage zu erwerben - zu Konditionen, die deutlich

unter dem üblichen Marktwert vergleichbarer Objekte im 19. liegen. Zu erwarten ist ein mittelfristiges Wertpotential von ca. 950.000 € (bei Marktüblichen 8.000 €/qm).

Wer dieses Objekt erwirbt, genießt ab Einzug modernes Wohnen auf Neubau-Niveau mit toller Sonnenterrasse in Neustift am Walde und genießt ein hohes Potenzial für eine nachhaltige Wertsteigerung innerhalb der nächsten 10 Jahre.

Lage

Lage im 19. Bezirk:

Die Wohnung in Neustift am Walde zeichnet sich durch eine erstklassige Infrastruktur in unmittelbarer Nähe aus und befindet sich zugleich am Eingang zum Wienerwald.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend. Man kann hier auch ohne Auto leben. Die nächstgelegenen Haltestellen sind der 150m oberhalb gelegene Wendepunkt der Linie 35A, Haltestelle Salmannsdorf, sowie 150m nach unten die Haltestelle Celtesgasse (Buslinien 35A, 43B, N35). Beide sind in 3 Gehminuten erreichbar.

Die Buslinie 35A verkehrt im 15-Minuten-Takt in Richtung Innenstadt und bietet außerdem Anschluss an die S-Bahn-Linie S45.

Ebenfalls bequem fußläufig oder mit dem Bus erreichbar ist das Zentrum von Neustift am Walde mit Supermarkt (Billa Rathstraße), Apotheke, Post und das Gesundheitszentrum Neustift, das diverse Arztpraxen und Therapeuten bietet. Auch die besten Adressen in der Wiener Spitalslandschaft, wie die Privatklinik Döbling und die Klinik Rudolfinger Haus sind mit Auto (10 Minuten) oder Bus (25 Minuten) erreichbar.

Für die Kinder:

In der Umgebung stehen diverse Kindergärten und Schulen zur Verfügung, die eine optimale Betreuung und Bildung für Kinder gewährleisten. Um die Ecke liegt die Volksschule Celtesgasse, die Privatschule The American

International School ist fußläufig bequem erreichbar, gleiches gilt für den Kindergarten in Neustift.

Für die Erwachsenen:

Für sportliche Aktivitäten bietet die Lage der Wohnung, dass man ohne Auto direkt in die Natur kann. Wandern, Joggen, Spazieren, Biken in den Weinbergen und im Wald ohne Auto – das bietet Neustift am Walde! Zahlreiche Wander- und Spazierwege wie die Stadtwanderwege 2+3, Weinberg Rundwege, der Wienerwald und Mountainbike Trails bieten Naherholung vor der Haustüre.

Und dann noch...Neustift's Heurige sind DER Treffpunkt der Heurigen- und Weinbau-Kultur. Hinterm Haus beginnen sozusagen die Weinberge. Alljährlich ist der Neustifter Kirrtag DAS Ereignis für Jung und Alt mit viel Prominenz.

Sie könnten das alles rund ums Jahr genießen!

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	81,69 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Wohn-Esszimmer

Exposé - Galerie



Küche_1



Küche-2

Exposé - Galerie



Treppe zum OG



Treppe von oben

Exposé - Galerie



Flur oben



Master Bedroom

Exposé - Galerie



en Suite Bad Masterbedroom



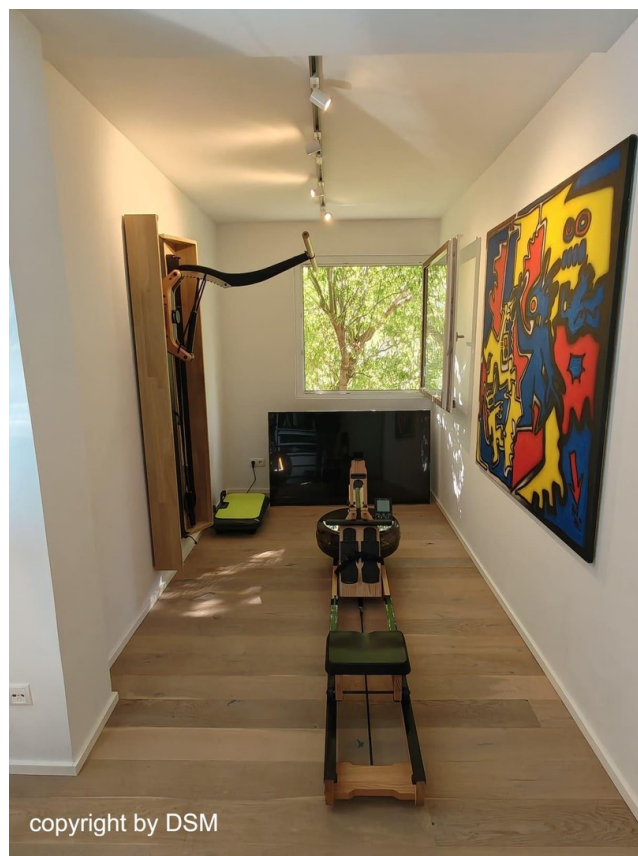
Dusche Masterbad

Exposé - Galerie



copyright by DSM

Ankleide oder 2.SZ



copyright by DSM

Gym-Ecke in Ankleide

Exposé - Galerie



3.SZ



2. Bad_1.OG

Exposé - Galerie



2.Bad_2



Haus 2, Terrasse rechtsseitig

Exposé - Galerie



Terrasse hinter Grün



Terrasse, hälftig überdacht

Exposé - Galerie



Schwimmbad im UG



PKW-Stellplatz mit EV-Wallbox

Exposé - Grundrisse

