

Exposé

Terrassenwohnung in Wien

PREMIUM 4-ZIMMERWOHNUNG | 2 BÄDER | EIGENGARTEN | GRÜNLAGE



Objekt-Nr. **OM-431886**

Terrassenwohnung

Verkauf: **1.295.000 €**

Ansprechpartner:
Walter

1170 Wien
Wien
Österreich

Baujahr	2014	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Etagen	1	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	125,00 m ²	Etage	Erdgeschoss
Nutzfläche	169,00 m ²	Garagen	2
Preis Garage/Stellpl.	35.000 €	Tiefgaragenplätze	2
Übernahme	Nach Vereinbarung	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Verkauft wird eine sehr gut aufgeteilte Neubauwohnung mit großem Garten in Neuwaldegg. Von der Endstelle der Straßenbahnlinie 43, vorbei an der Manner Villa, sind es rund 200 Meter zu der kleinen Wohnhausanlage.

Die Wohnung ist sehr gepflegt und mit hochwertigen Vollholz Tischlermöbeln ausgestattet. Durch die zwei Duschbäder und den großen abgegrenzten Garten ist diese Wohnung eine ideale Familienwohnung. Ein Kellerabteil und zwei nebeneinander liegende Garagenplätze ergänzen das Angebot.

Derzeit ist die Wohnung noch eine großzügige 3-Zimmerwohnung. Auf Wunsch wird das 4. Zimmer wieder planmäßig hergestellt.

Ausstattung

125 m² Wohnfläche plus 2 Terrassen und 217 m² Garten

zwei Terrassen 44 m²

offener Wohn-Essbereich 57 m², zwei Schlafzimmer je 18 m²

Tischler Nuss-Massivholz Küche von Kornmüller mit Ausstattung von Miele, Bora und Gaggenau

Einbaumöbel - Lichtplanung von Tischlerei Arch. Jungreithmayr aus OÖ

Schrankraum mit Fenster

zwei Duschbäder

zwei WCs und ein weiterer Anschluss für ein 3. WC und zweiter Waschmaschine im Abstellraum.

Weitzer-Parkett Eiche

Feinsteinzeug von Marazzi

Fußbodenheizung

Kaminanschluss

Qualitätsfenster mit 3-Fach Schall- und Wärmeschutzglas mit elektr. Außenrollos.

Südseitiger Garten mit Bewässerungssystem und Gartenhütte von Lederleithner.

Alarmanlage und Sicherheitstüre, Videosprechanlage

zwei nebeneinanderliegende Garagenplätze 44 m² - optional

großes Kellerabteil

Lift

Kinderwagen- und Fahrradabstellraum

Hauseigene SAT-Anlage für DVB-S-Empfang

Notkamin

ideale Ausrichtung Nord-Süd

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Aufzug, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin, Barrierefrei

Sonstiges

Die kleine exklusive Anlage wurde 2014 von der Strabag in niedrigenergiebauweise als frei finanziertes WEG errichtet.

Erstbezug nach Sanierung.

Nebenkosten brutto: BK 285,13 EUR, Rücklage 162, Garage 18,31 EUR.

Der Kaufpreis für einen Garagenplatz beträgt 35.000 EUR.

Rücklage: 60870,39 EUR Stand September 2025

Das Gebäude und die Wohnung sind in einem hervorragendem Zustand, es sind keine besonderen Erhaltungsmaßnahmen erforderlich.

Privatverkauf, bitte keine Makleranfragen

Für einen Besichtigungstermin stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung und ich freue mich auf Ihre Anfrage.

Lage

IN NEUWALDEGG Endstelle Linie 43

Einkaufen: Lebensmittel SPAR Gourmet, Neuwaldegger Apotheke

Schule: AMAVIDA International Montessori School Vienna

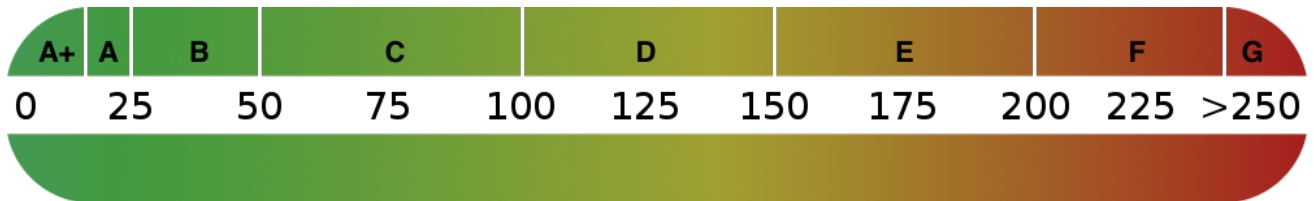
Freizeit: Schafbergbad, Stadtwanderwege Wienerwald - Schloss Neuwaldegg - Weinberge - Heurige - Hanselteich - Mountainbiken - Kletterhalle - Sportzentrum Marswiese und der wunderbare Schwarzenbergpark

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	38,30 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Radraum



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

