

Dr. Vospernik Immobilien GmbH

Seidlgasse 19

A-1030 Wien

Tel: +43 (0)1 / 718 48 02

Fax: +43 (0)1 / 718 48 02-90



**Doris Mochty**

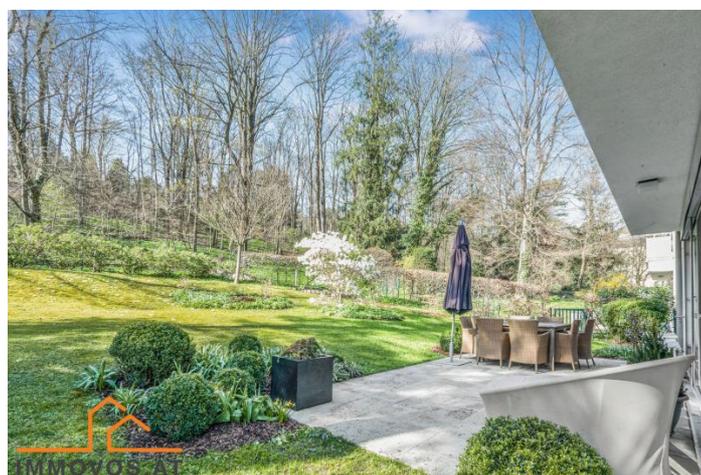
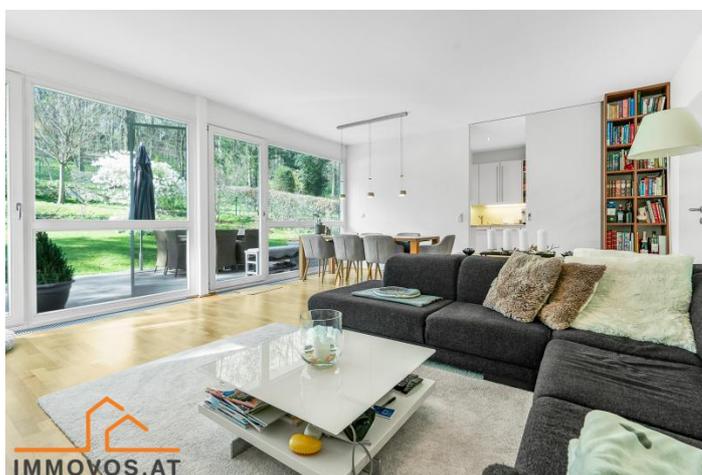
☎ +43 664 / 30 15 099

📞 +43 (0)1 / 718 48 02

✉ mochty@immovos.at

Datum: 08. 05. 2024

## ++ NEU ++ NATURPARADIES IN NEUWALDEGG // MODERNE WOHNIDYLLE MIT 4 ZIMMERN IN WALDRANDLAGE // TIEFGARAGENSTELLPLATZ



### ÜBERBLICK

**Objekt ID:** 45761  
**Bundesland:** Wien  
**Bezirk:** Wien 17.,Hernals  
**Ort:** Wien 17.,Hernals

### KOSTEN

**Preis:** € 1.270.000,00  
**Betriebskosten (ex. USt):** € 247,28  
**sonst. Kosten (ex. USt):** € 125,88  
**mtl. Kosten (inkl. USt.):** € 397,89  
**Provision:** 3.00% + 20% USt

### FLÄCHEN

**Wohnfläche ca.:** 104,63 m<sup>2</sup>  
**Terrassenfläche ca.:** 43,68 m<sup>2</sup>

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause, einem echten Rückzugsort der Ruhe und Nähe zur Natur, eingebettet in die malerische Waldrand-Lage mit einzigartigem Mikroklima, die gleichzeitig den Puls der Stadt nicht aus den Augen verliert. Diese exklusive 4-Zimmer-Wohnung, Teil einer modernen Wohnhausanlage aus dem Jahr 2006, verspricht mit über 850 m<sup>2</sup> idylischem Garten und zwei großzügigen Terrassen, die gemeinsam mehr als 40 m<sup>2</sup> umfassen, ein Leben im Einklang mit der Natur auf einer, luxuriös komfortablen Ebene.

Betreten Sie das Domizil über den geräumigen Vorraum, der mit mehr als 10 m<sup>2</sup> ausreichend Platz bietet, um Gäste willkommen zu heißen oder einfach nur den Alltag hinter sich zu lassen. Dieser Vorraum dient als zentraler Knotenpunkt, von dem aus jedes Zimmer separat und barrierefrei zugänglich ist, was die Privatsphäre innerhalb der Wohnung zusätzlich erhöht.

Das Herzstück der Wohnung bildet der beeindruckende

<b>Gartenfläche ca.:</b>	867,50 m <sup>2</sup>
<b>DETAILDATEN</b>	
<b>Verfügbar ab:</b>	nach Vereinbarung
<b>Baujahr:</b>	2006
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Stockwerk:</b>	EG
<b>Stellplätze</b>	1
<b>Tiefgarage:</b>	
<b>Anzahl Terrassen:</b>	2
<b>Bäder:</b>	2
<b>Anzahl WCs:</b>	2
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Heizung:</b>	Zentralheizung Fernwärme
<b>Heizwärmebedarf:</b>	68,3 kWh/m <sup>2</sup> /Jahr
<b>fGEE:</b>	2,11
<b>Boden:</b>	Parkett
<b>Boden:</b>	Fliesen

## AUSSTATTUNG:

<b>Abstellraum</b>	✓
<b>Einbauküche</b>	✓
<b>Lift</b>	✓
<b>Teilmöbliert</b>	✓
<b>Tiefgarage</b>	✓
<b>Fahrradraum</b>	✓
<b>Isolierfenster</b>	✓
<b>Gartennutzung</b>	✓
<b>Rolladen</b>	✓

Wohn- und Essbereich, der mit über 35 m<sup>2</sup> nicht nur durch seine Größe besticht, sondern auch durch die unmittelbare Verbindung zur Natur. Die raumhohen Fenster öffnen den Blick in den eigenen, liebevoll angelegten Garten, der mit einem privaten Swimming-Pool zur ultimativen Erholungsoase aufgewertet werden könnte. Darüber hinaus öffnet sich die Aussicht auf das dahinter liegende idyllische Waldstück, wodurch sich das Wohnzimmer in eine grüne Oase verwandelt, die zum Entspannen und Genießen einlädt. Die angrenzende Küche, ausgestattet mit hochwertigen Geräten von Siemens und Miele, ist durch eine praktische Schiebetür vom Wohnbereich getrennt, bietet jedoch durch die Möglichkeit, sie vollständig zu integrieren, Flexibilität in der Gestaltung Ihres Lebensraums. Ein fast 3 m<sup>2</sup> großer Durchgang- und Abstellraum direkt neben der Küche ergänzt mit seinen Einbauschränken den Stauraum optimal.

In puncto Schlafkomfort bietet die Wohnung ein Haupt-Schlafzimmer, dessen West-Ausrichtung jeden Abend in sanftes Licht taucht, komplettiert durch ein angrenzendes Bad – ausgestattet mit zwei Handwaschbecken und einer einladenden Badewanne – um den perfekten privaten Rückzugsort zu schaffen. Die zwei weiteren Schlafzimmer, beide mit einer beruhigenden Ost-Ausrichtung, die den Morgen mit den ersten Sonnenstrahlen begrüßt, teilen sich ein zweites Bad, das mit einer Dusche ausgestattet ist, und gewährleisten so Komfort und Flexibilität für Familie oder Gäste.

Die Ausstattung lässt keine Wünsche offen: Von der voll ausgestatteten Einbauküche über die elektrischen Außenjalousien an allen Fenstern bis hin zur Videogegensprechanlage wurde an alles gedacht, um Komfort und ein modernes Wohngefühl zu garantieren. Die günstige Nord-Ost- und Süd-West-Ausrichtung der Wohnung und ihrer Freiflächen sorgen zudem für einen optimalen Lichteinfall zu jeder Tageszeit.

Zum Angebot gehören ein Tiefgaragenplatz in der hauseigenen Tiefgarage sowie ein geräumiges Kellerabteil, was zusätzlichen Komfort bietet.

Entdecken Sie die Möglichkeit, in diesem exquisiten Domizil an der Grenze zwischen Stadt und Natur Ihr neues Zuhause zu finden – ein Ort, der Komfort, Ruhe und die unmittelbare Nähe zur lebendigen Wiener Kultur in perfekter Harmonie vereint.

Besonderheiten:

- Barrierefreiheit in Wohnhausanlage und Wohnung
- Raumhöhen von 2,65 m
- zentral begehbare Zimmer
- großzügiger Wohn-Essbereich mit Blick in den Eigengarten
- Helle Räume dank günstiger Ausrichtung
- 2 Terrassen mit Süd-Ost- und Süd-West-Ausrichtung
- Über 800 m<sup>2</sup> Eigengarten
- Videotürsprechanlage
- Fußbodenheizung
- Elektrisch bedienbare Außenjalousien
- moderne vollausgestattete Küche
- Garagenstellplatz in hauseigener Tiefgarage
- direkte Waldrandlage

#### Lage:

Die Wohnung liegt perfekt zwischen natürlicher Ruhe und urbanem Puls – ein idyllischer Rückzugsort am Waldrand, der Sie in nur 25 Minuten ins lebendige Herz Wiens führt.

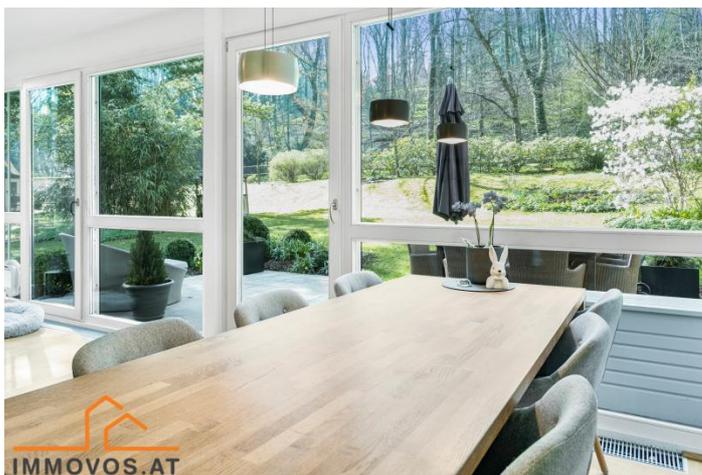
Inmitten von Neuwaldegg - am Wienerwald, genießen Sie einen unverbaubaren Blick ins Grüne. Zugang von der Wohnhausanlage mit eigenem Gartentor in den Wald. Marswiese, der Hanslteich, das Neuwaldeggerbad sind in Kürze erreichbar. Auch Einkaufsmöglichkeiten sind in unmittelbarer Nähe gegeben.

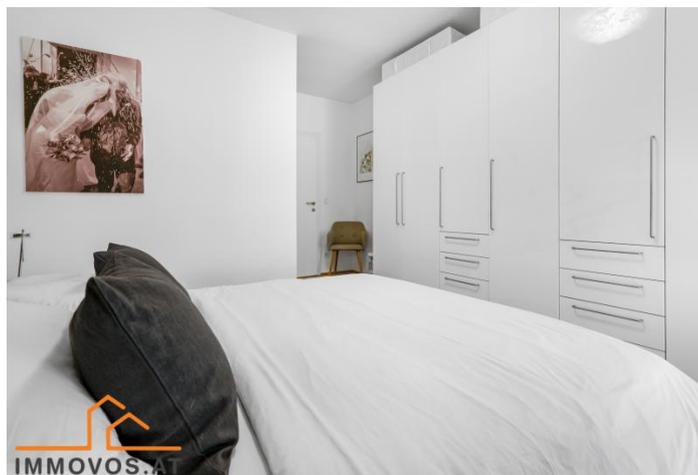
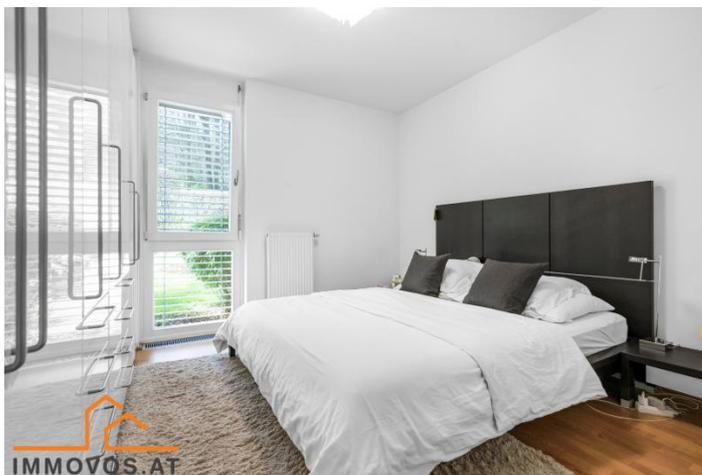
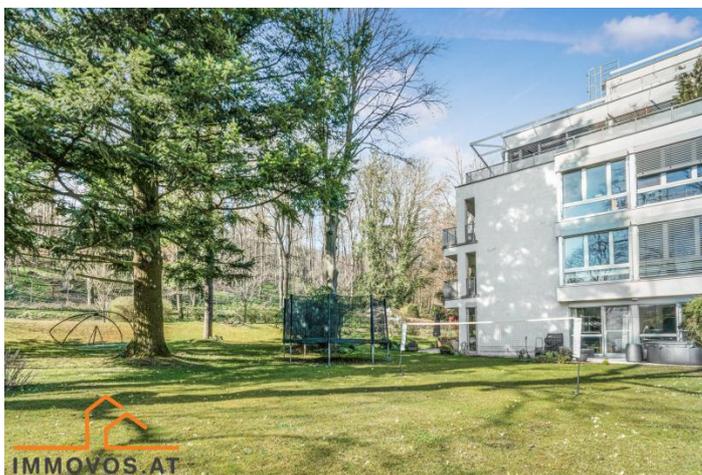
Und nicht nur die Nähe zur Natur sondern auch die exzellente Verkehrsanbindung macht diese Wohnhausanlage besonders attraktiv. Nur 7 Gehminuten entfernt liegt die Endstation der Straßenbahn-Linie 43, mit welcher Sie in ca. 25 Minuten die Wiener Innenstadt (Schottentor) erreichen.

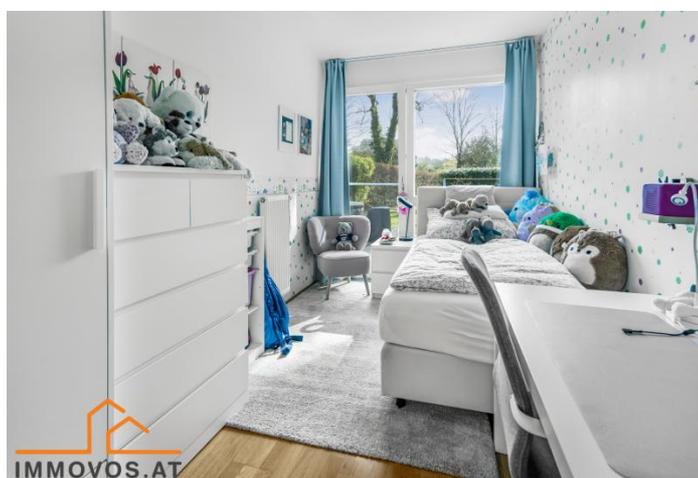
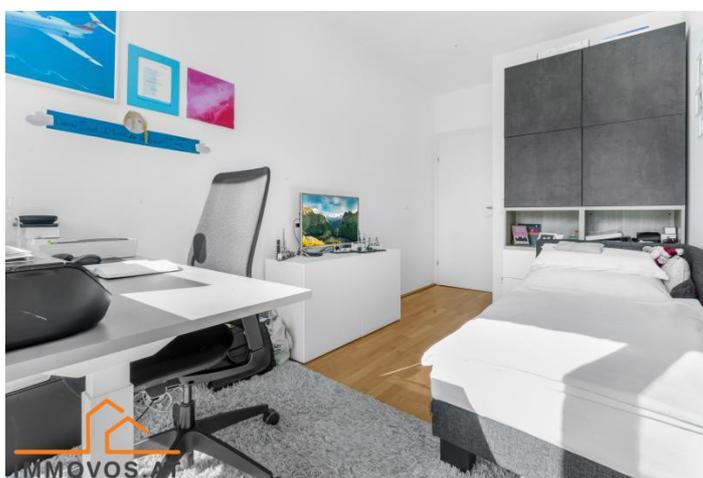
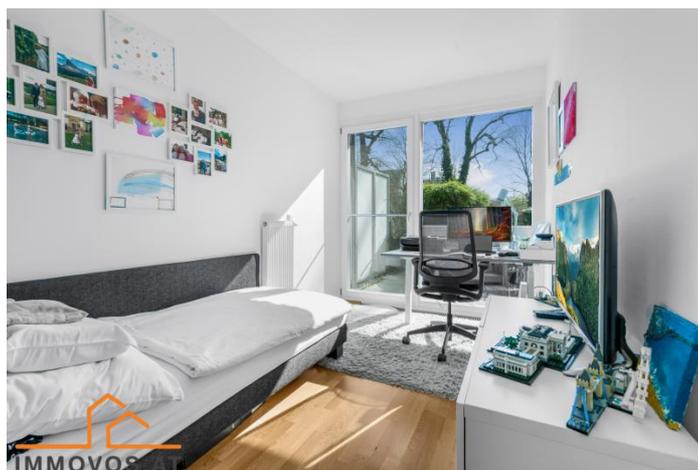
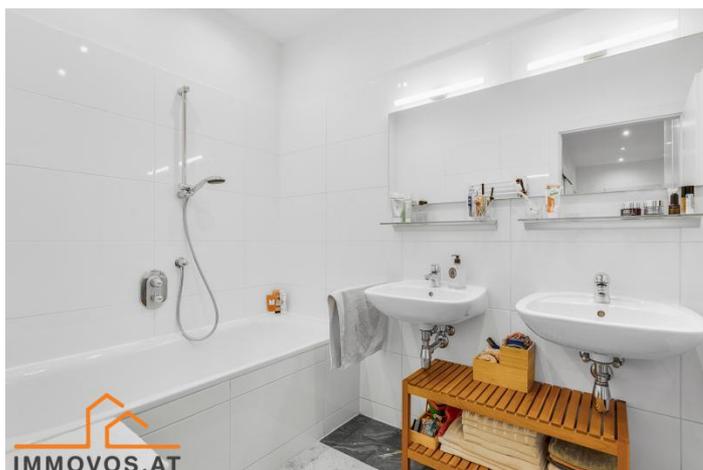
#### Kaufpreis:

Der Kaufpreis für die Wohnung beläuft sich auf € 1.270.000,00.  
(zzgl. € 35.000,00 für den Tiefgaragenstellplatz)  
Provision: 3% des Kaufpreises + 20% USt.

Sie benötigen weitere Informationen oder wollen gleich eine Besichtigung vereinbaren? Frau Doris Mochty steht Ihnen gerne unter +43 664 30 15 099 oder unter [mochty@immovos.at](mailto:mochty@immovos.at) zur Verfügung!

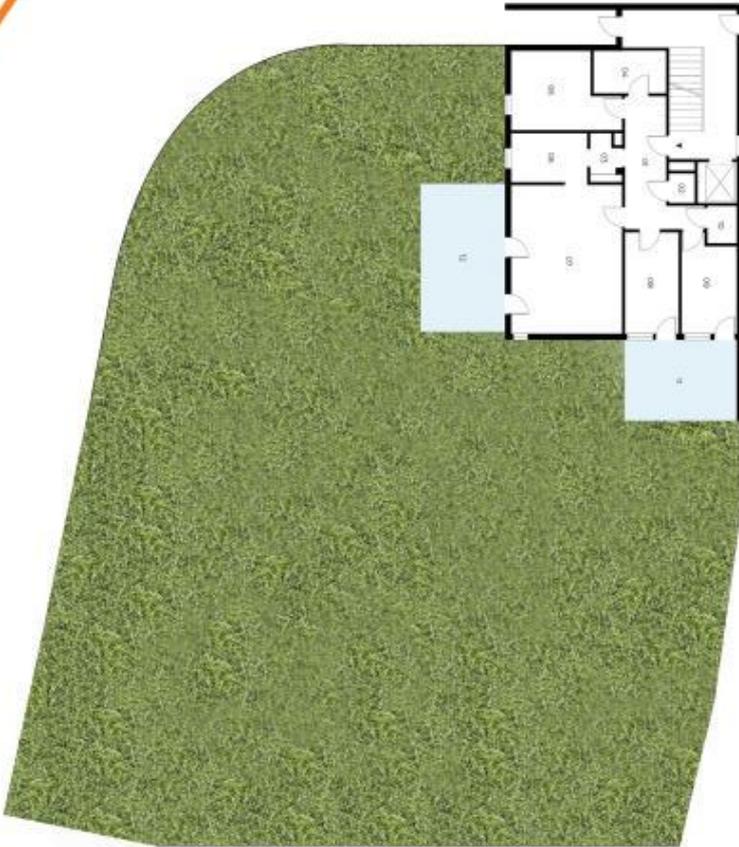








## Plan



IMMOVOS.AT

Blauweil-Gärten ist nicht maßstäblich. Die Ausstattung ist nur exemplarisch und dient nur zur Veranschaulichung.

**T<sup>1</sup>, Hernalis (Neuwaldegg)**  
4-Zimmer-Gartenwohnung

## Top 2

01 VORBAUM	12,37 m <sup>2</sup>
02 WC	1,35 m <sup>2</sup>
03 ABT.	2,83 m <sup>2</sup>
04 BAD	5,62 m <sup>2</sup>
05 ZIMMER	1516 m <sup>2</sup>
06 KÜCHNE	7,73 m <sup>2</sup>
07 WOHNZIMMER	35,02 m <sup>2</sup>
08 ZIMMER	11,71 m <sup>2</sup>
09 ZIMMER	10,74 m <sup>2</sup>
10 DUSCHBAD	2,09 m <sup>2</sup>
WFL	104,63 m <sup>2</sup>

11 TERRASSE	18,55 m <sup>2</sup>
12 TERRASSE	25,13 m <sup>2</sup>
GARTEN	887,50 m <sup>2</sup>
FREIFLÄCHE	911,18 m <sup>2</sup>

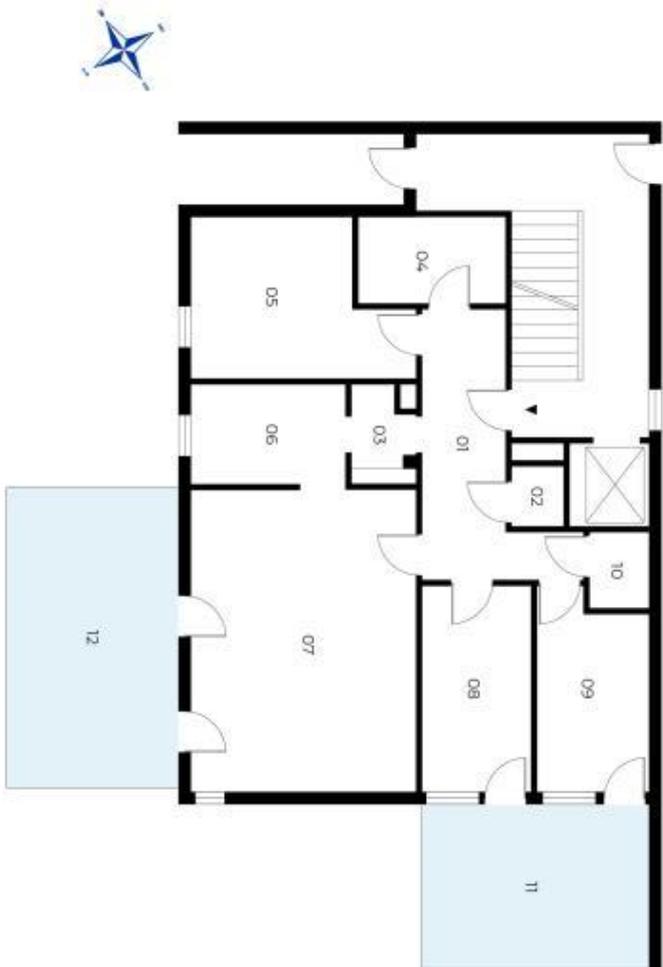
Exklusive Vermortung durch:

**IMMOVOS**  
RESIDENTIALS

Powered by:  
Dr. Vospernik Immobilien GmbH

**Doris Mochty**  
Immobilienmaklerin  
+43 (0) 664 30 15 099  
mochty@immovos.at  
www.immovos.at

## Plan



**17., Hernals (Neuwaldg.)**  
4-Zimmer-Gartenwohnung

## Top 2

01 VORBAUM	12,37 m <sup>2</sup>
02 WC	1,35 m <sup>2</sup>
03 ABT.	2,83 m <sup>2</sup>
04 BAD	5,62 m <sup>2</sup>
05 ZIMMER	1516 m <sup>2</sup>
06 KÜCHE	773 m <sup>2</sup>
07 WOHNZIMMER	3502 m <sup>2</sup>
08 ZIMMER	1171 m <sup>2</sup>
09 ZIMMER	1074 m <sup>2</sup>
10 DUSCHBAD	209 m <sup>2</sup>
WFZ	104,63 m <sup>2</sup>

11 TERRASSE	18,55 m <sup>2</sup>
12 TERRASSE	2513 m <sup>2</sup>
GARTEN	887,50 m <sup>2</sup>
FREIFLÄCHE	911,10 m <sup>2</sup>

Exklusive Vermortung durch:



Powered by:  
Dr. Vospernik Immobilien GmbH

**Doris Mochty**  
Immobilienmaklerin  
+43 (0) 664 30 15 099  
mochty@immovos.at  
www.immovos.at