



Oesterreich.Immobilien
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 163452

erstellt am : 22.07.2025

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 749000€

Straße: Neuwaldegger Straße

1170 Wien

Wien Österreich

Kontaktinformationen:

Peter Krammer

Tel: +43 676 313 1657

anfrage@bestlist.immo

Wohnfläche: 119m²

Neuwaldegger Terrassenwohnung mit Pool und Sauna Zugang



Terrassenwohnung mit Fernblick und Gemeinschaftspool ? Neuwaldeck, 1170 Wien

Inmitten des begehrten Wohngebiets Neuwaldegg im 17. Bezirk von Wien erwartet Sie diese außergewöhnliche, südseitig ausgerichtete Terrassenwohnung mit großzügigem Freiflächenangebot, herrlichem Grünblick und einer naturnahen Wohnqualität der Extraklasse.

Eckdaten der Wohnung:

Wohnfläche: ca. 119 m²

Terrasse: ca. 56 m², südseitig, komplett beschattet (elektrische Außenjalousien), begrünt mit Altsträuchern und Bäumen

Zimmer: 4 (2 Schlafzimmer, 1 großzügiges Wohnzimmer ca. 35 m², 1 angrenzendes Esszimmer, separate Küche)

Zusätzliches: Abstellraum, Schrankraum, Kellerabteil plus zusätzlicher großer Zusatzraum nur wenige Meter neben der Wohnungseingangstür

Lage: in der 2. Etage eines terrassenförmig in den Hang gebauten Hauses (Baujahr 1979), Teil eines gepflegten Wohnensembles mit drei Gebäudeteilen inkl. Garagenstellplätzen

Über das lichtdurchflutete Wohnzimmer gelangen Sie direkt auf die große, begrünte Terrasse, die nicht nur Platz für Erholung und geselliges Beisammensein bietet, sondern auch mit einem Wasseranschluss ausgestattet ist. Der Ausblick in das grüne Tal von Neuwaldeck und das angenehme Mikroklima dieser Wohnlage machen das Wohnen hier besonders reizvoll.

Besondere Highlights:

Fernblick ins Tal und umliegendes Grün

Gemeinschaftspool mit Wärmepumpe konstant auf 24-25 Grad beheizt, mitten im Wald ? idyllisch gelegen und für alle Bewohner zugänglich

Sauna und Relaxe Raum mit Freifläche für alle Bewohner der Stiege 3

Gemeinschaftsräume für div. Anlässe (Sport und Spielraum, Tischtennistisch, Räumlichkeiten für allgemeine Versammlungen und private Feierlichkeiten)

Mitgemieteter PKW-Stellplatz im darunterliegenden Gebäudeteil (zzgl. zu den BK ? 100/Monat)

Gasetagenheizung ca. 20Jahre alt

Die Wohnung ist derzeit noch bewohnt, kann jedoch kurzfristig verfügbar gemacht werden

Lage & Umgebung:

Die Wohnung liegt ruhig und naturnah in Neuwaldegg, einem der grünsten Viertel von Wien. Gleichzeitig profitieren Sie von der guten Anbindung an den öffentlichen Verkehr wie der Straßenbahnlinie 43 Richtung Alser Straße U6 rasch erreichbar. Selbstverständlich finden Sie in der Nähe auch zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeitangeboten. Der nahe Wienerwald lädt zu Spaziergängen und sportlicher Betätigung direkt vor der Haustüre ein.

Fazit:

Diese Wohnung ist ideal für alle, die großzügiges Wohnen mit viel Freiraum, Privatsphäre, Naturanschluss und einer herrlichen Terrasse schätzen. Ein Rückzugsort mit urbanem Komfort und unvergleichlicher Lebensqualität ? vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin ? wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Unser nachhaltiger Denkansatz sieht auch die Vermeidung unnötiger Ausdrucke in Papierform vor. Daher geben Sie uns bitte Bescheid, ob Sie die Unterlagen in gedruckter Form ausgehändigt haben möchten oder ob wir sie Ihnen einfach per E-Mail zusenden sollen. Wir richten uns gerne nach Ihren Wünschen!

Rechtlicher Hinweis:

BESTLIST Immobilien ist eine Marke der Friends Immobilien List GmbH.

Die Vermarktung erfolgt im Namen und auf Rechnung der Friends Immobilien List GmbH, FN 293044y, 2500 Baden, Vöslauer Straße 2, 2352 Gumpoldskirchen, Wiener Straße 11. Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig. Infrastruktur / Entfernungen
Gesundheit
Arzt <1.000m
Apotheke <250m
Klinik <2.250m
Krankenhaus <1.500m
Kinder <1.500m
Schule <1.500m
Kindergarten <750m
Universität <2.000m
Höhere Schule <3.250m
Nahversorgung
Supermarkt <250m
Bäckerei <750m
Einkaufszentrum <2.500m
Sonstige
Geldautomat <2.250m
Bank <2.500m
Post <250m
Polizei <2.500m
Verkehr
Bus <250m
Straßenbahn <500m
U-Bahn <2.750m
Bahnhof <2.500m
Autobahnanschluss <5.500m
Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Eckdaten

Wohnfläche: 119m²

Zimmer: 4

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Heizungsart: Etage

Befeuernng: Gas,

hwbwert: 146.6m²

hwbklasse: Dm²

fgeewert: 2.76m²

fgeeklasse: Em²

Preisinformationen

Kaufpreis: 749000€

Nebenkosten: 380.75€

Kontaktinformationen

Vorname: Peter

Nachname: Krammer

Tel.: +43 676 313 1657

E-Mail: anfrage@bestlist.immo