



**Oesterreich.Immobilien**  
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 168184

erstellt am : 02.09.2025

Objekttyp: 11

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 3378000€

Straße:

1190 Wien

Wien Österreich

Wohnfläche: 220m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 326m<sup>2</sup>

Grundfläche: 1489m<sup>2</sup>

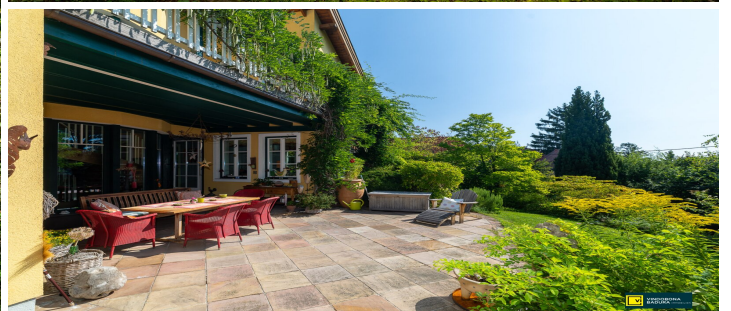
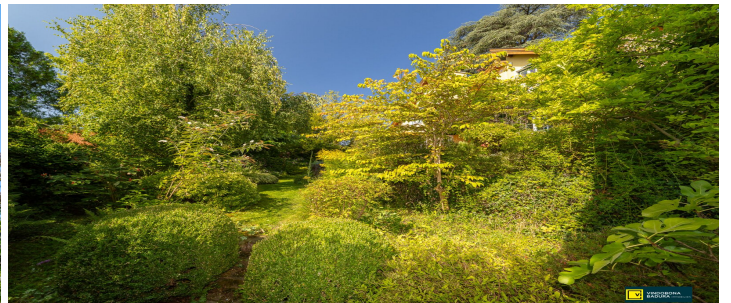
## Kontaktinformationen:

Roland Prohaska

Tel: 0676 89 85 44 200

prohaska@vindobona-badura.at

## Wo die Stadt leiser wird ? Wohnen nahe Neustift am Walde!



Exklusive Villa mit Schwimmbiotop, in begehrter Grünlage nahe Neustift am Walde.

In ruhiger Lage der Katastralgemeinde Neuwaldegg gelangt diese gepflegte Villa (Baujahr 2000) zum Verkauf. Das rund 1.500 m<sup>2</sup> große Grundstück überzeugt mit einem liebevoll gestalteten Garten, einem ca. 3 m tiefen Schwimmbiotop, sowie hoher Privatsphäre. Neben dem repräsentativ ausgeführten Haupthaus, unterstreichen eine Doppelgarage, großzügige Abstellbereiche und eine

dreiseitige Erschließung den besonderen Charakter dieser Liegenschaft.

Highlights:

Grundstück ca. 1.500 m<sup>2</sup>

Schwimmbiotop (ca. 3m tief)

Doppelgarage mit Abstellbereich/E-Ladestation

Großzügige Terrassenflächen

Sauna & Wellnessbereich im Keller

Hochwertige Leicht-Designerküche mit Gaggenau-Geräten

Hochwertige Bodenbeläge wie z.B. Sollnhofer Naturstein.

Fußbodenheizung im gesamten Keller

PV-Anlage

Ruhige Lage, nahe Neustift am Walde

---&gt;Begehungsvideo&lt;---

Alle weiterführenden Informationen entnehmen Sie bitte dem aussagekräftigen Exposé mit Plänen, sowie erweiterter Fotogalerie (bitte anfordern).

Sofortinfo und/oder Terminvereinbarung: Roland Prohaska: 0676 898 544 200; Mail: [prohaska@badura-immobilien.at](mailto:prohaska@badura-immobilien.at)

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig. Infrastruktur / Entfernungen  
Gesundheit  
&lt;2.500m Apotheke &lt;2.000m Klinik &lt;3.500m Krankenhaus  
&lt;3.500m Kinder & Schulen  
Schule &lt;500m Kindergarten  
&lt;1.500m Universität &lt;4.000m Höhere Schule  
&lt;4.500m Nahversorgung  
Supermarkt &lt;2.000m Bäckerei  
&lt;2.500m Einkaufszentrum &lt;4.500m Sonstige  
Geldautomat &lt;3.500m Bank  
&lt;3.500m Post &lt;2.000m Polizei &lt;4.000m Verkehr  
Bus &lt;500m Straßenbahn  
&lt;2.500m U-Bahn &lt;4.500m Bahnhof &lt;4.500m Autobahnanschluss  
&lt;6.500m Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Eckdaten

Grundfläche: 1489m<sup>2</sup>

Wohnfläche: 220m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 326m<sup>2</sup>

Zimmer: 5

Bäder: 3

Nutzungsart: Haus

Heizungsart: Zentral

Befuerung: Gas,

hwbwert: 97m<sup>2</sup>

hwbklasse: Cm<sup>2</sup>

fgeewert: 1.36m<sup>2</sup>

fgeeklasse: Cm<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 3378000€

## Kontaktinformationen

Vorname: Roland

Nachname: Prohaska

Tel.: 0676 89 85 44 200

E-Mail: [prohaska@vindobona-badura.at](mailto:prohaska@vindobona-badura.at)