

## contact



### Mag. Robin Kalandra

Phone : +43-1/533-32-69  
Mobile : +43-69911804004  
Fax : +43-1-533-32-69-20  
e-mail : robin@kalandra.at  
company : KALANDRA Immobilien, Robert Kalandra e. U.  
address : 1010 Wien, Franz-Josefs-Kai 33/ 6  
More objects from this agent



## basic data

object number: 5/17764  
object type: Flat  
state: Wien  
address: 1190 Wien  
price: € 484,000.-  
Living area: approx. 60.94 m²  
room: 2

## Description

### 360° TOUR // VINEYARD RESIDENCES- ERSTBEZUG NEUBAUEIGENTUMSWOHNUNG in NEUSTIFT AM WALDE

#### ERSTBEZUG-NEUBAUEIGENTUMSWOHNUNG IN NEUSTIFT

Im Herzen von Neustift am Walde gelangt eine exklusive Eigentumswohnung mit ca. 59m² Wohnfläche zum Verkauf

Die Wohnung befindet sich im ersten Obergeschoss eines Mehrparteienhauses mit 4 Wohneinheiten, welches im Jahre 2021 errichtet wurde. Das Gebäude ist voll unterkellert und verfügt über einen Personenaufzug und eine hauseigene Tiefgarage.

#### Raumaufteilung:

Vorraum, ca 34,86m² großes Wohn- Esszimmer mit offener Küche, ca. 16m² Schlafzimmer, 4m² Wannenbad, separates WC, Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss

#### Ausstattung:

- Eichenparkettboden
- Fußbodenheizung
- elektrische Außenrollläden
- dreifach isolierverglaste Fenster
- Sicherheitseingangstüre
- Lift

3 PKW-Stellplätze im Innenhof können um 50.000,- Euro je Garagenplatz zusätzlich erworben werden.

Derzeit verfügbare Einheiten

Top Etage Zimmer WNFL Terrasse Garten Ausrichtung Eigennutzer

1-Buero EG 1 75,01 m² S 449 000 €

2 1.OG 2 58,64 m² S 499 000 €

3 1.OG 3 60,94 m² SW 499 000 €

Das Objekt befindet sich in einer der besten Lagen Wiens im 19. Gemeindebezirk, welcher durch seine Grünruhelage besonders beliebt ist. Der Wienerwald und die Weingärten befinden sich in unmittelbarer Nähe. Besonders für Naturliebhaber und Sportbegeisterte ist die Umgebung bestens geeignet. Zusätzlich lädt eine Vielzahl an Heurigen zum Verweilen ein. In der naheliegenden Krottenbachstraße stehen darüber hinaus zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten zur Verfügung.

Durch die Buslinie 35A ist die Anbindung an die U-Bahnlinien U4 und U6 (Station Spittelau) und somit eine gute Erreichbarkeit des Stadtzentrums gewährleistet.

#### Energieausweis:

Der Heizwärmebedarf beträgt 47,6 kWh/m²a, welcher der Klasse B entspricht.

Ein detaillierter Energieausweis wurde vom Eigentümer angefordert und wird nachgereicht.

#### 360 Tour:

<https://360.kalandra.at/view/portal/id/VVH3Y>

price: € 484,000.-

Buyer's comm.: 3%

Living area: approx. 60.94 m²  
Cellar area: 1 m²

move-in as of: sofort  
room: 2  
Bathroom: 1  
toilet: 1  
Cellar: Yes  
Elevator: Yes  
furniture: unfurnished  
heating: gas heat by floor  
year of construction: approx. 2022  
condition: very good  
floor: 1  
Energy index: 32.59 kWh/(m²a)









