

WOHNEN AM WIENERWALD

HELLE 2-ZIMMER-WOHNUNG MIT BALKON IN NEUWALDEGG



CA. 54,97 M² · BALKON · 2 ZIMMER · SEPARATE KÜCHE · ABSTELLRAUM



NEUWALDEGGER STRASSE 45
1170 WIEN

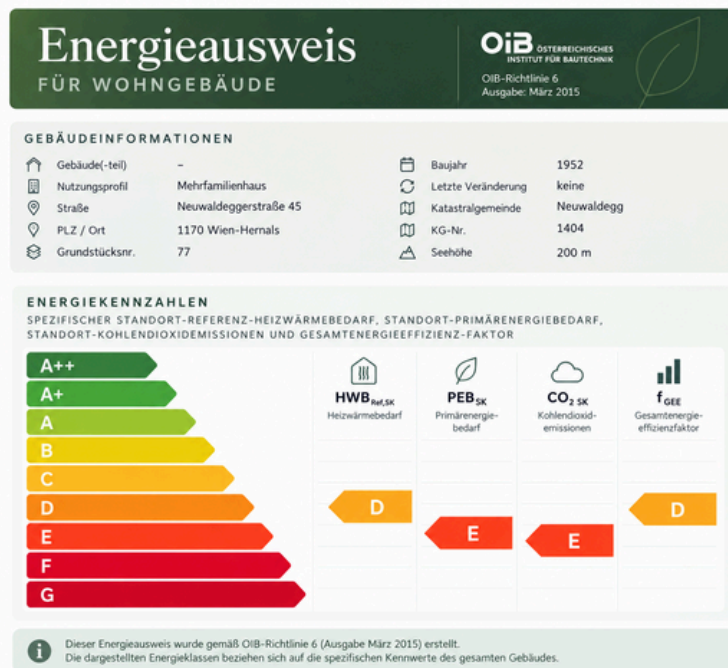




2-ZIMMER IDYLLE IN NEUWALDEGG

 NEUWALDEGGER STRASSE 45, 1170 WIEN

	Wohnfläche:	ca. 54,97 m ² + 3,87 m ²
	Zimmer:	2, Küche, VZ, AR
	Aussenfläche:	Balkon, individueller Gartenanteil (zur Nutzung)
	Stockwerk:	1. OG
	Lift:	nicht vorhanden
	Baujahr:	1952
	Zustand:	neuwertig
	Heizung:	Gasetagenheizung
	Keller:	vorhanden
	Verfügbarkeit:	ab sofort / bestandfrei
	Kaufpreis:	EUR 319.000,00



Zum Verkauf gelangt eine rund 54,97 m² große 2-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss eines gepflegten Wohnhauses in der Neuwaldegger Straße 45, 1170 Wien.

Die Wohnung verfügt über zwei gut geschittene Zimmer, eine separate Küche, Vorzimmer, Abstellraum, Badezimmer, Balkon sowie ein Kellerrabatt. Sie befindet sich in neuwertigem Zustand und wird ab sofort bestandfrei übergeben.

Die Wohnung eignet sich damit sowohl für Eignenutzer, die bewusst in ruhiger Grünlage wohnen möchten, als auch für Anleger, die eine gut nutzbare 2-Zimmer-Wohnung in gefragter Lage suchen.

Kaufpreis: EUR 319.000,- exkl. Nebenkosten exkl.
Maklerprovision (3% des Verkaufspreises plus USt.)

GRUNDRISS



RAUMAUFTeilUNG



Vorzimmer	Küche	Wohnzimmer
6,21 m ²	9,71 m ²	17,00 m ²
Schlafzimmer	Bad / WC	Abstellraum
15,64 m ²	4,78 m ²	1,63 m ²



RUBINUS
IMMOBILIEN

LAGE



GRÜN. RUHIG. DIREKT AM WIENERWALD.

Die Neuwaldegger Straße liegt im westlichen Teil von Hernals, unmittelbar am Übergang zum Wienerwald.

Der rund 80 Hektar große Schwarzenbergpark liegt entlang der Neuwaldegger Straße und geht direkt in den Wienerwald über.



*Karte mit KI generiert



WEITLÄUFIGE
GRÜNFLÄCHEN



SPAZIER- UND
LAUFMÖGLICHKEITEN



WIESEN, TEICHE
UND ZAHLREICHE WEGE



OPTIMALE ANBINDUNG
UND NAHVERSORGUNG



Neben weitläufigen Grünflächen bietet das Gebiet Spazier- und Laufmöglichkeiten, Wiesen, Teiche und zahlreiche Wege durch den Wald.



Für Menschen, die gerne wandern, laufen oder ihre Freizeit im Grünen verbringen, ist die Lage besonders interessant.



Der offizielle Stadtwanderweg 3 beginnt bei der Endstation Neuwaldegg und führt über den Schwarzenbergpark auf den Hameau. Die Strecke umfasst rund 10,5 Kilometer und führt durch einen der landschaftlich attraktivsten Teile des westlichen Wienerwalds.



“ Damit verbindet die Lage zwei Qualitäten, die in Wien nur selten in dieser Form zusammentreffen:

Natur unmittelbar vor der Haustüre und gleichzeitig eine direkte Verbindung in Richtung Innenstadt. Auch gastronomisch und für Freizeitaktivitäten bietet die Umgebung mehrere etablierte Anlaufpunkte.

Dazu zählen beispielsweise die Manamereiri am Rand des Schwarzenbergparks sowie das Klee am Handteich. Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich ebenfalls im näheren Umfeld, darunter der SPAR Gourmet an der Neuwaldegger Straße.



NICOLE OBLINGER, LL.M. (WU), M.SC.
RUBINUS IMMOBILIEN

Sie haben Fragen zu diesem Objekt oder möchten einen persönlichen Besichtigungstermin?

Ich freue mich auf Ihre Kontaktaufnahme und stehe Ihnen bei Fragen jederzeit gerne zur Verfügung.



N.OBLINGER@RUBINUS.COM



+43 676 446 2828

Rechtlicher Hinweis: Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden. Irrtümer und Zwischenverkauf vorbehalten.

