



# Suchen. Finden. Freuen.

Ihr EHL Angebot | Wohnimmobilien

Neustift am Walde 86, A-1190 Wien

An alliance member of  
 **BNP PARIBAS  
REAL ESTATE**

Wir leben  
Immobilien.



# Neustift am Walde 86, A-1190 Wien

## Exklusive Wohnanlage in Neustift: Moderne Eleganz im Grünen!

### Eckdaten

Nutzungsart:	Wohnen	Beziehbar:	März 2025
Barrierefrei:	nein	Bauart:	Neubau
Lift:	nein	Zustand:	Erstbezug
Keller:	nein	Möblierung:	Bad

### Ausstattung

### Energieausweis

Gültig bis:	15.08.2024
Heizwärmebedarf:	<b>B</b> 50,5 kWh/m <sup>2</sup> a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor:	<b>B</b> 0,88

## Kaufpreis:

auf Anfrage

Diese außergewöhnliche Wohnanlage in Neustift am Walde befindet sich in einer absolut ruhigen und idyllischen Lage, die ihresgleichen sucht. Eingebettet in die malerischen Weinberge, bietet sie einen unvergleichlichen Ausblick auf die umliegende Natur und die Weiten Wiens, der jeden Tag aufs Neue fasziniert. Das U-förmig angelegte Gebäude vereint auf einzigartige Weise traditionelle Architektur mit moderner Eleganz. Der straßenseitige Gebäudetrakt wurde sorgfältig dem historischen Bestand nachempfunden und fügt sich nahtlos in das charmante Ortsbild ein. Die gartenseitigen Gebäudeteile hingegen begeistern mit einer besonders ansprechenden, zeitgenössischen Architektur, die höchsten Ansprüchen gerecht wird. Das gesamte Gebäude wurde von Grund auf neu errichtet und garantiert ein luxuriöses Wohnenerlebnis auf höchstem Niveau. Diese exklusive Anlage eignet sich perfekt sowohl für Eigennutzer, die ein Zuhause in einer erstklassigen Umgebung suchen, als auch für Anleger, die in eine wertbeständige Immobilie investieren möchten.

### Das Projekt

- 16 moderne und hochwertig ausgestattete Wohnungen
- 1-4 Zimmer mit Größen von 35 m<sup>2</sup> bis 165 m<sup>2</sup>
- Alle Wohnungen mit großzügigen Freiflächen wie Terrassen und Gärten
- Kleinkinderspielplatz
- Einlagerungsräume im Keller
- Tiefgarage, Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum

## Die Ausstattung

- Fußbodenheizung in allen Wohnräumen
- hochwertige Parkettböden in den Wohnräumen, wobei dem Käufer vier Modelle zur Auswahl stehen
- großformatiges Feinsteinzeug in den Badezimmern
- hochwertige Sanitärausstattung namhafter Marken
- dreifach verglaste Fenster, hofseitig: Kunststoff-Alu-Fenster, straßenseitig Holzkastenfenster
- Außenrollläden (außer an der Straßenseite)
- Klimaanlage in den meisten Wohnungen

## Lage

Die Lage zeichnet sich durch eine Kombination aus idyllischer Natur und urbaner Nähe aus. Eingebettet in eine grüne Umgebung, genießen Sie hier die Vorzüge des Wienerwalds und der Weinberge, die zu entspannten Spaziergängen und Wanderungen einladen. In unmittelbarer Nähe befinden sich renommierte Heurigenlokale wie "Mayer am Pfarrplatz" und "Weingut am Reisenberg", die eine traditionelle Wiener Gemütlichkeit bieten. Trotz der ruhigen und naturnahen Umgebung ist die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz sehr gut gegeben: Busse garantieren eine schnelle Verbindung ins Stadtzentrum und andere Stadtteile. Geschäfte des täglichen Bedarfs sind ebenfalls bequem erreichbar, wodurch die Lage eine perfekte Balance zwischen Erholung und städtischem Komfort darstellt.

## Öffentliche Anbindung:

- Bus: 35A, 43, N35

## 3% Kundenprovision

Fertigstellung: voraussichtlich März 2025

Ein Garagenstellplatz kann um € 45.000,- erworben werden.

Zusätzlich stehen folgende Flächen zum Verkauf:

Lager 1 - Fläche von 46 m<sup>2</sup> - Kaufpreis € 92.580,-

Lager 2 - Fläche von 11 m<sup>2</sup> - Kaufpreis € 22.540,-

Lager 4 - Fläche von 15 m<sup>2</sup> - Kaufpreis € 29.880,-

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.

**Nebenkosten:**

3,5% Grunderwerbsteuer

1,1% Grundbuchseintragungsgebühr

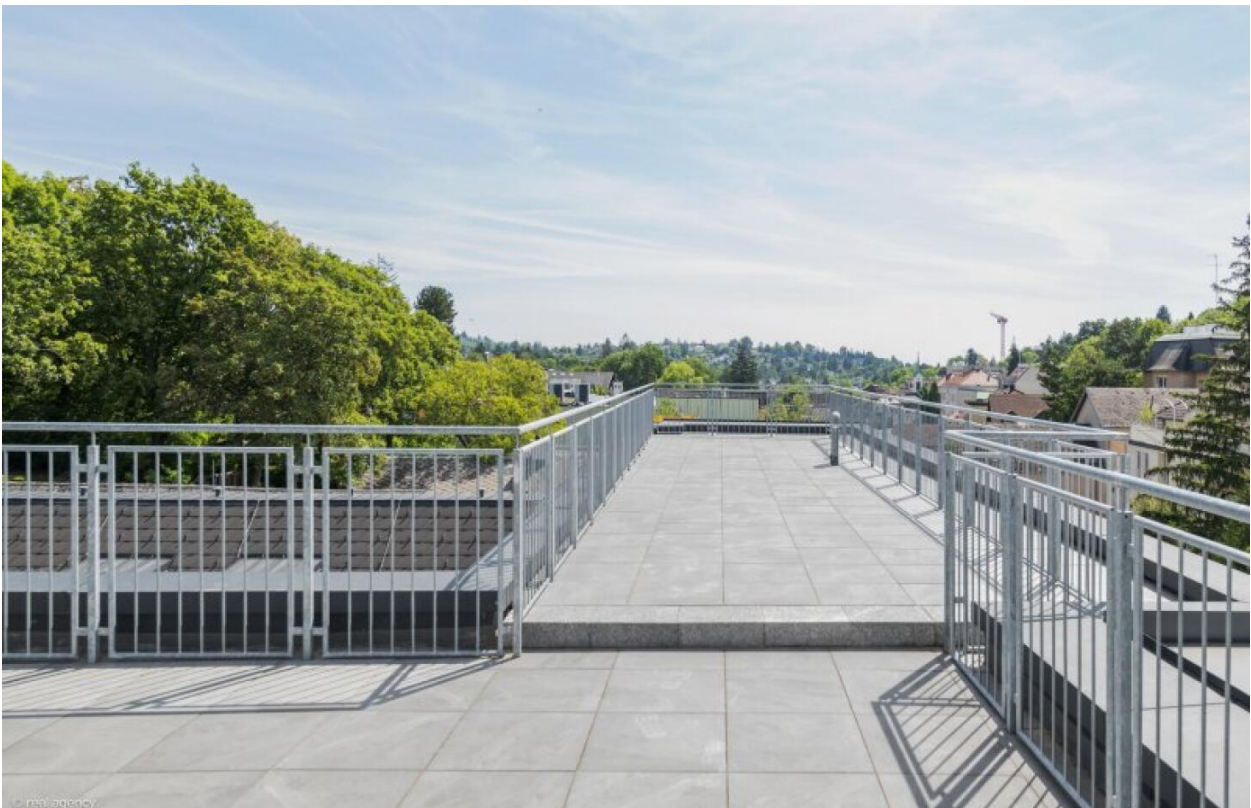
Kosten der Vertragserrichtung und der grundbücherlichen Durchführung

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt. Vermittlungsprovision

Es gelten unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen, die unter [www.ehl.at/agb](http://www.ehl.at/agb) abrufbar sind.

Sämtliche Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen die vom Eigentümer bzw. Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden und sind ohne Gewähr.















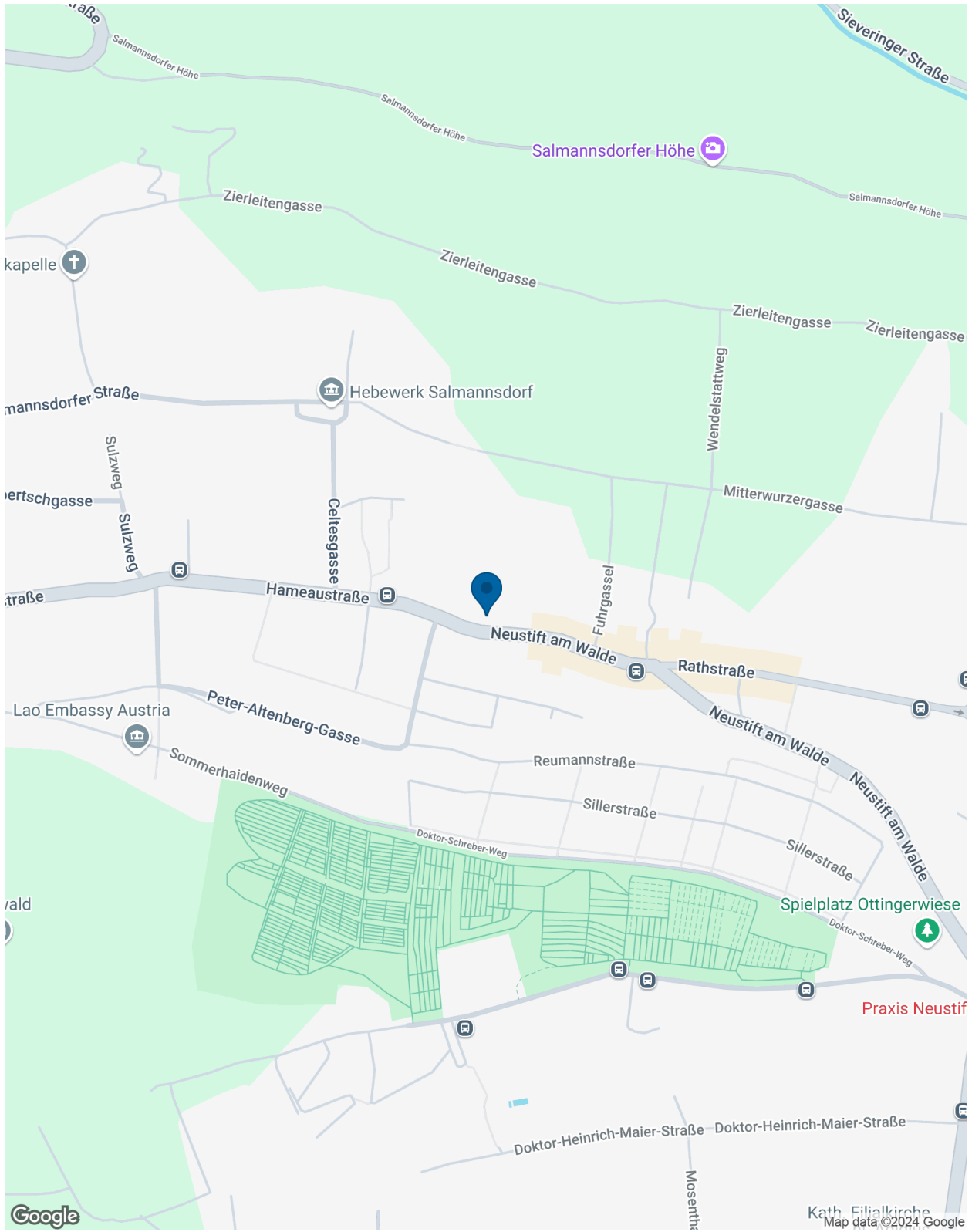








# Lageplan



**Unser Blick ist immer nach vorne gerichtet:**

Die EHL-Immobiliengruppe lebt ihre Unternehmenswerte.  
Täglich. Kompetent. Engagiert. Leidenschaftlich.  
In allen Dienstleistungsbereichen.

Vermittlung

Bewertung

Investment

Asset Management

Market Research

Wohnimmobilien

Vorsorgewohnungen

Büroimmobilien

Einzelhandelsobjekte

Logistikimmobilien

Anlageobjekte

Zinshäuser

Betriebsliegenschaften

Grundstücke

Hotels

**EHL Wohnen GmbH**

Prinz-Eugen-Straße 8-10, 1040 Wien | T +43 1 512 76 90 | [wohnung@ehl.at](mailto:wohnung@ehl.at) | [wohnung.at](http://wohnung.at)



An alliance member of  
 **BNP PARIBAS**  
**REAL ESTATE**

Wir leben  
Immobilien.

