

Wohnraum auf 3 Ebenen mit großzügigen Außenflächen



Objektnummer: 6346/310

Eine Immobilie von Brucer Immobilien e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Zuckerandlgasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien,Döbling
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	138,49 m ²
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	2
Garten:	149,87 m ²
Heizwärmebedarf:	B 45,79 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,79
Kaufpreis:	1.195.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Florian Brucer, MA

Brucer Immobilien e.U.
Rathstraße 7/1
1190 Wien

T +43 (0) 676 56 11 783

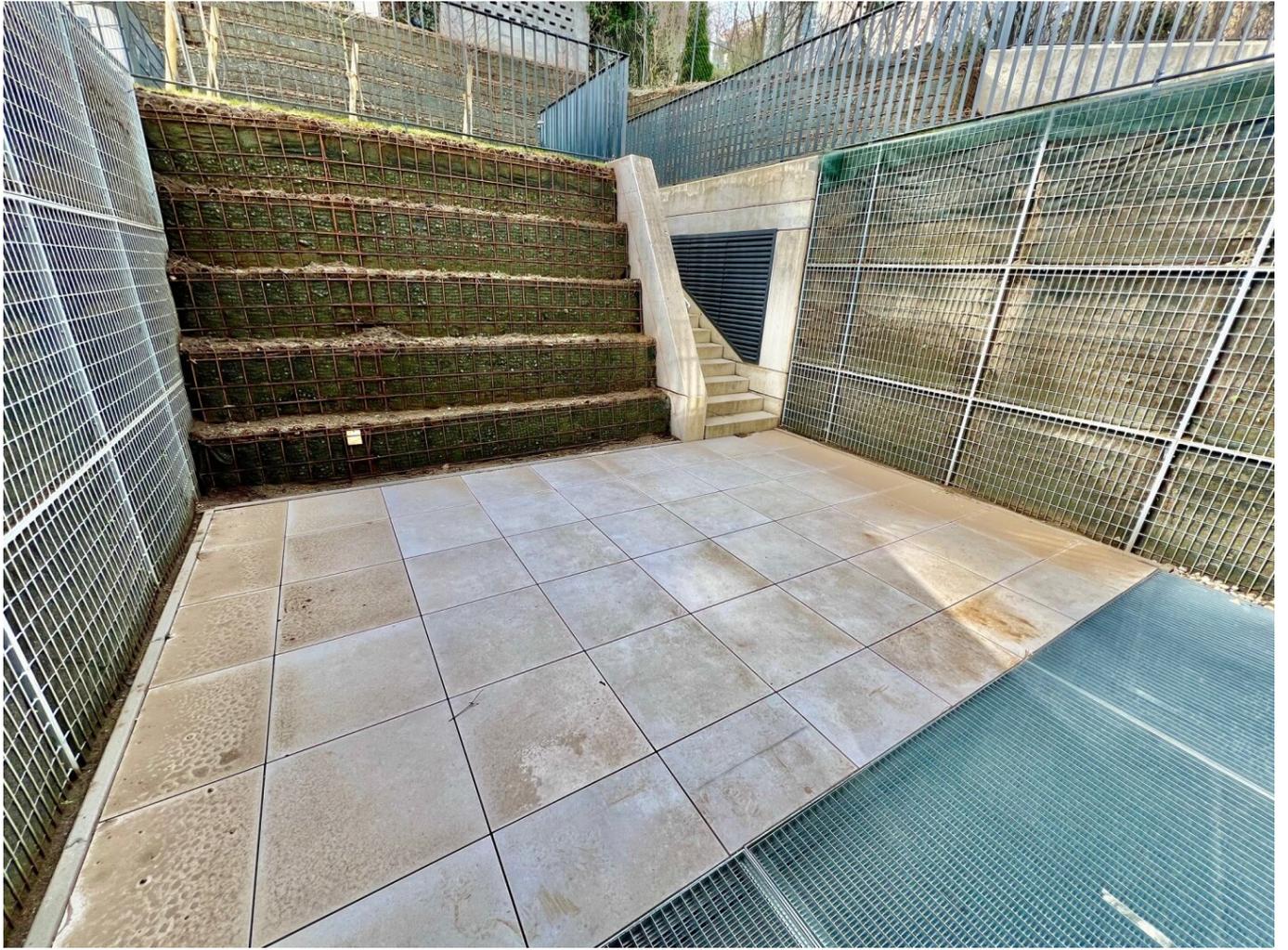








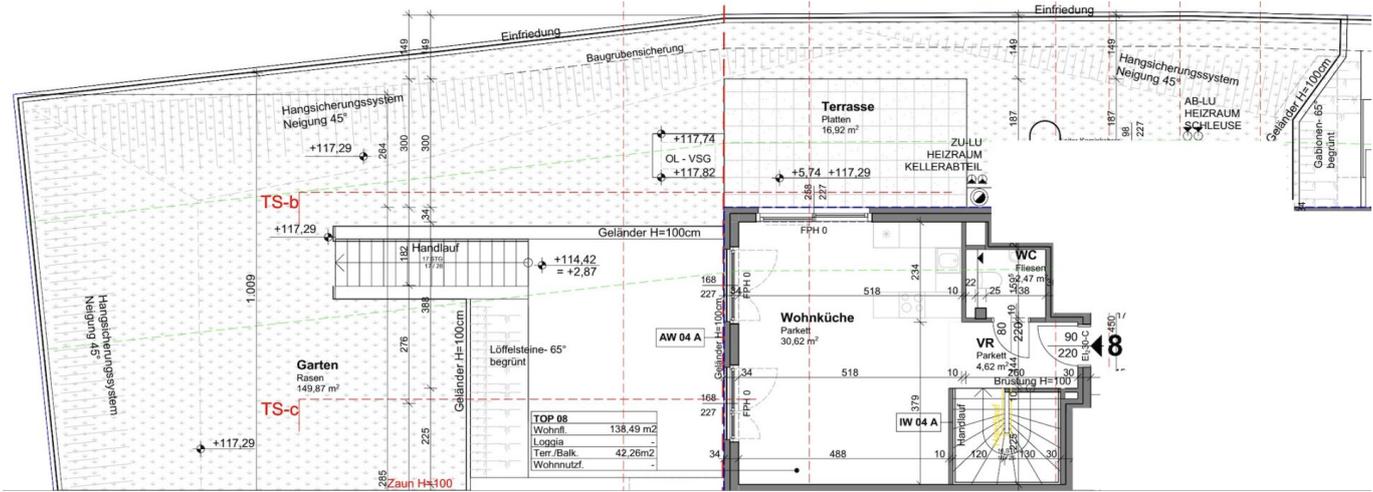












TOP 08	
Wohnfl.	138,49 m ²
Loggia	-
Terr.Balk.	42,26 m ²
Wohnnutzfl.	-

AW 04 A

IW 04 A

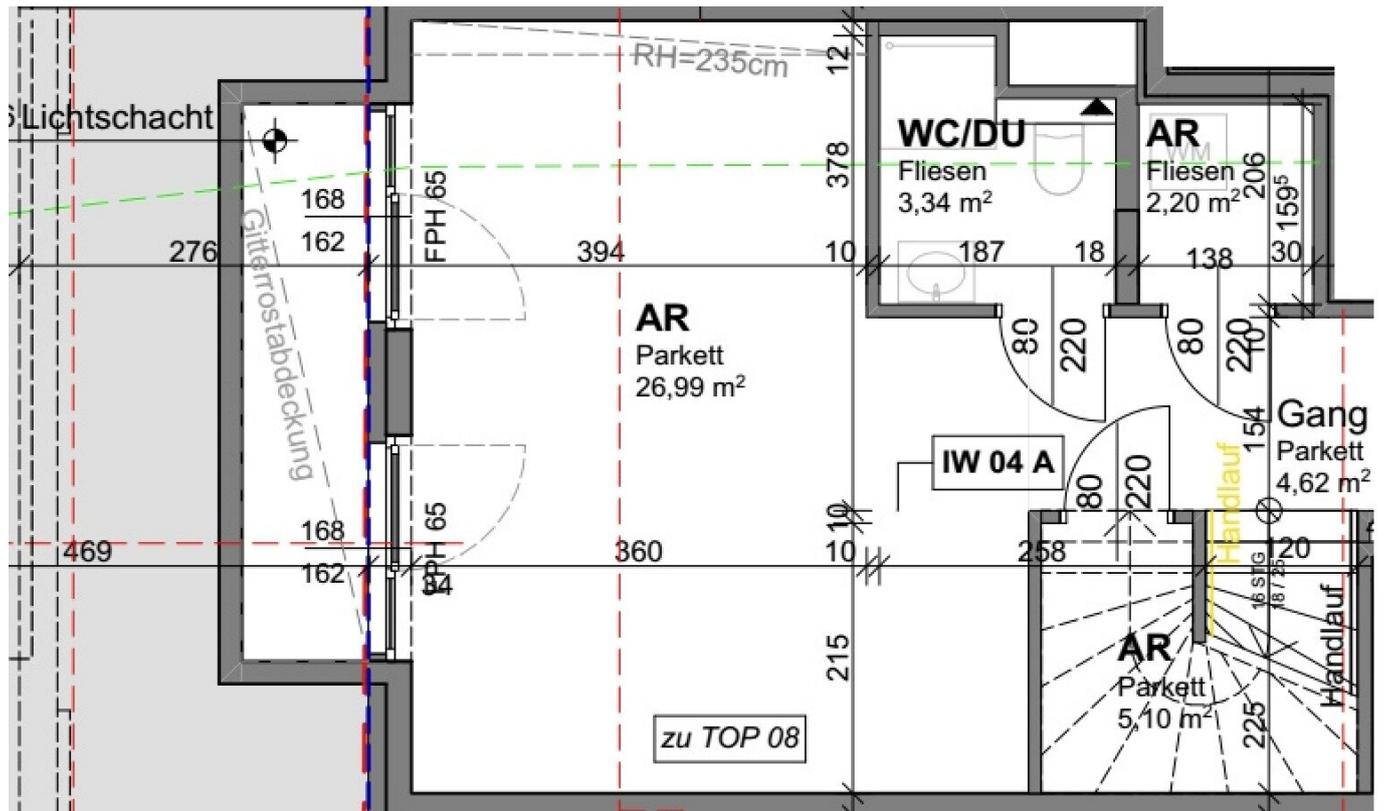
WC

VR

Handlauf

Brückung H=100

Handlauf



Objektbeschreibung

Die verkaufsgegenständliche Wohnung befindet sich in einer verkehrsberuhigten Straße bei Neustift am Walde, einem begehrten Weinort von Wien. Der vorhandene Grünflächenanteil mit der verbundenen Ruhelage, macht diese Lage nicht nur zu einem begehrten sondern ebenfalls exklusiven Wohnort. Die beiden Haltestellen Agnesgasse der Autobuslinien 35A und 39A sind schnell zu erreichen. In Neustift am Walde gibt es eine gute Auswahl an Nahversorgern (Gastwirtschaft, Heuriger, Lebensmittelmarkt, Friseur, Kosmetik, Ärztezentrum, Apotheke, Post). Naherholungsgebiete wie zum Beispiel die Höhenstraße und der Pötzleinsdorfer Park können nicht nur schnell erreicht werden sondern bieten viel Platz zur Erholung. Die optimale Verbindung von West nach Nord kann mit dem Kraftfahrzeug hervorragend genutzt werden.

Das umfassende Angebot an erstklassigen Schulen und die gute Erreichbarkeit zum Stadtzentrum machen den 19. Bezirk zu einer begehrten Wohnlage für Familien. Die überdurchschnittliche Kaufkraft der Bewohner ist ein Indiz für die zukünftige Entwicklung dieses Wohnbezirks.

Die Neubauwohnung mit einer Nutzfläche von ca. 138 m² befindet sich im 3. Liftstock und ist in Richtung des eigenen Gartens gerichtet. Hervorzuheben ist, dass die Wohnung über 3 Ebenen verfügt, somit kann die Trennung von Wohnen, Schlafen und Freizeit/Arbeiten hervorragend erreicht werden und ermöglicht den Bewohnern optimale Rückzugsmöglichkeiten. Durch diese besondere Aufteilung werden die Wohnanforderungen, welche normalerweise an Einfamilienhäusern bzw. Reihenhäusern gestellt werden, gut erfüllt. Ein besonderes Highlight dieser Wohnung sind die zur Verfügung stehenden Außenflächen. Der südwestlich ausgerichtete Garten hat eine Fläche von ca. 150 m² und garantiert den Bewohnern viel Erholungsraum und Sonnenlicht. Auf unterschiedlichen Ebenen stehen überdies zwei Terrassenflächen zur Verfügung und ermöglichen den Bewohnern ihre Privatsphäre in vollen Zügen zu genießen.

Sämtliche Flächen wurden in der Planungs- bzw. Bauphase überlegt umgesetzt. Dabei wurde besonderer Wert auf die Auswahl der Bau und Ausstattungsmaterialien gelegt, um den Anforderungen eines modernen Wohnhauses gerecht zu werden.

Der Wohneinheit ist ebenfalls ein Stellplatz zugeordnet. Der Kaufpreis für diesen Stellplatz beträgt € 55.000,--.

Die Eigentumswohnung ist wie folgt aufgeteilt:

3. Ebene (Eingang bzw. Wohnebene)

- Vorraum

- Wohn- & Essraum
- WC
- Garten (149,87 m2)
- Terrasse (16,92 m2)

2. Ebene

- Gang
- 3 Räume
- Badezimmer mit Badewanne und Dusche
- WC
- Terrasse (25,34 m2)

1. Ebene

- Gang
- 1 Raum
- Badezimmer mit Dusche und WC

- 2 Abstellräume

Die Wohneinheit wird wie sie liegt und steht verkauft. Der Wohnung ist ebenfalls ein Kellerabteil mit ca. 16,45 m² zugeordnet.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <250m

Apotheke <500m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <2.250m

Kinder & Schulen

Schule <750m

Kindergarten <500m

Universität <2.250m

Höhere Schule <2.250m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <750m

Einkaufszentrum <3.250m

Sonstige

Geldautomat <1.250m

Bank <1.250m

Post <500m

Polizei <1.750m

Verkehr

Bus <250m

Straßenbahn <1.000m

U-Bahn <3.000m

Bahnhof <2.500m

Autobahnanschluss <4.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap