

## **Familienwohnung mit Ausblick und großzügiger Freifläche in Neustift am Walde - Erstbezug**



1

**Objektnummer: 1155/2332**

**Eine Immobilie von myImmo GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                      |
|-------------------------------|----------------------|
| Adresse                       | Zuckerandlgasse      |
| Art:                          | Wohnung              |
| Land:                         | Österreich           |
| PLZ/Ort:                      | 1190 Wien            |
| Baujahr:                      | 2024                 |
| Zustand:                      | Erstbezug            |
| Alter:                        | Neubau               |
| Wohnfläche:                   | 166,82 m²            |
| Gesamtfläche:                 | 343,17 m²            |
| Zimmer:                       | 4                    |
| Bäder:                        | 2                    |
| WC:                           | 3                    |
| Balkone:                      | 1                    |
| Terrassen:                    | 1                    |
| Garten:                       | 137,86 m²            |
| Heizwärmebedarf:              | B 42,92 kWh / m² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A 0,78               |
| Kaufpreis:                    | 1.499.000,00 €       |
| Provisionsangabe:             |                      |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Serkan Geyik**

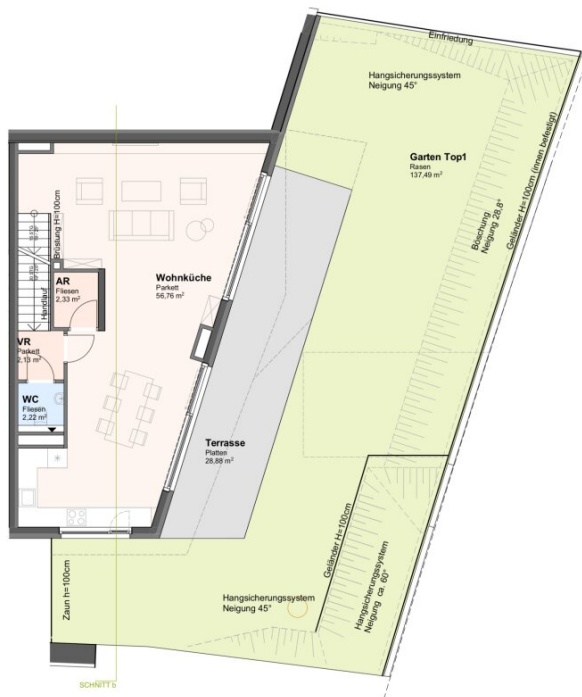
myImmo GmbH  
Semperstraße 29/6  
1180 Wien

T +43 1 810 10 21 - 12  
F + 43 1 810 10 21 - 89

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

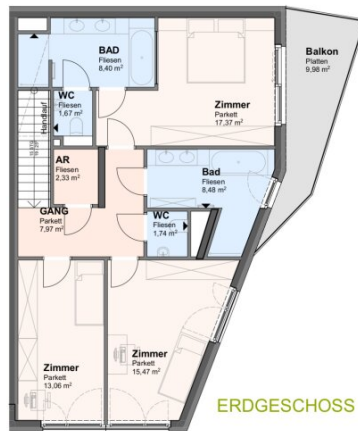




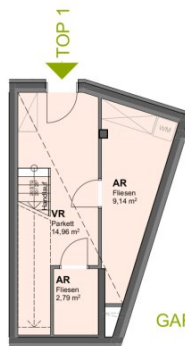


GARTENEGESCHOSS 1

MASSSTAB 1:100  
NUR BEI AUSDRUCK IN DATEI MASSSTÄBLICH



ERDGESCHOSS



GARTENEGESCHOSS 2

Zuckerland 47 Immobilien GmbH  
Mayerhofgasse 7  
1040 Wien



ZUCKERKANDLGASSE 47  
1190 WIEN

GG 2, GG 1, EG

TOP 1 4 ZIMMER

WOHNFLÄCHE: 166,82 m²  
TERRASSEN: 9,98 m²  
BALKONE: 28,88 m²  
GARTEN: 137,49 m²

RAUMHÖHE: 2,51-3,27 m  
SCHNITT



ÜBERSICHT



Unverändliche Plankopie. Änderungen während der Bauauführung, infolge Behälterauslagerung, Feuerlöscher und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten.  
Türen sind durchgängig.  
Höhenangaben beziehen sich auf Fußbodenniveaus. Längen-, Höhen- und Flächenangaben entsprechen den Bauzeichnungen. Bauübliche Toleranzen sind zulässig. Dieser Plan ist nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar. Naturmaße erforderlich.  
Alle Maße sind in Zentimeter, sofern nicht anders angegeben.  
Boden- und Wandbeläge, Elektro-, Sanitär- und sonstige Ausstattung laut gültiger Ausstattungsbeschreibung.

SEITE

SEITE 1/2

## Objektbeschreibung

Im Eingangsgeschoss befinden sich neben dem Vorraum zwei Abstellräume. Über ein paar Stufen gelangt man in das Gartengeschoss. In diesem befindet sich eine sehr geräumige Wohnküche mit direktem Zugang auf die Terrasse und den Garten sowie ein WC, ein Abstellraum und ein Vorraum, über welchen man über weitere Stufen in das Erdgeschoss gelangt. Das Erdgeschoss besteht aus einem Masterbedroom mit eigenem Bad, separatem WC und einem direkten Zugang auf den Balkon sowie aus zwei weiteren getrennt begehbaren Zimmern, einem weiteren Bad, einem separaten WC, einem Abstellraum und einem Gang.

## Exklusive Neubauwohnungen mit hochwertiger Ausstattung

- luxuriöse Wohnungen in absoluter Ruhelage
- 61 bis 166 m<sup>2</sup> Wohnfläche zzgl. Freiflächen
- hauseigene Tiefgaragenplätze
- Einzigartiger Ausblick über die Weinberge und die Stadt
- moderne Architektur - lichtdurchflutete Räumlichkeiten
- Exklusive, hochwertige Ausstattung
- vor kurzem Fertiggestellt

12 Wohnungen mit großzügigen Grundrissen, alle mit Eigengarten bzw Terrassen-/Balkonflächen, garantieren, dass die künftigen Besitzer die Ruhelage und den traumhaften Ausblick auch genießen können.

Das Wohnprojekt wurde als modernes Wohnhaus mit exklusiven Wohnungen designt. Flächenmäßig werden die Wohnungen in einer Range von 61 bis 166 m<sup>2</sup> angeboten und alle Einheiten verfügen über Freiflächen wie Balkone/Terrassen oder Gartenflächen.

Die zukünftigen Bewohner dürfen sich auf herausragende Wohnqualität freuen. Großen Wert wurde auf die hochwertige Ausstattung aller Wohnungen gelegt.

Das Haus liegt an einem Sonnenhang, von dem aus sich ein unvergleichlicher Fernblick über die Weinberge bis hin zur Stadt öffnet. Diese Hanglage ermöglicht, dass fast alle 12 Wohnungen einen einzigartigen Ausblick aufweisen.

## **Ausstattung**

- Exklusive Ausstattung
- repräsentativ gestalteter Eingangsbereich
- Echtholz-Parkett
- Bodengleiche Dusche
- Höchster Komfort durch Barrierefreiheit
- Großformatige Fliesen in Bad und WC
- elektrisch steuerbare Außenjalousien
- Fußbodenheizung

Das repräsentative Bauwerk ist in einem modernen, edlen Stil designt. Bereits im Eingangsbereich wird viel Wert auf eine ästhetische Gestaltung gelegt. So hinterlässt das Wohnobjekt auch bei Gästen einen bleibenden, positiven

Eindruck. Das architektonisch sorgfältig durchdachte Wohnhaus verfügt über großzügige Verglasungen wodurch Sie lichtdurchflutete Räume genießen können. Auf eine nachhaltige Bauweise mit hochwertigen Materialien wurde viel Wert gelegt.

Das Gebäude ist mit einem Gasbrennwertkessel in Kombination mit einer Solaranlage

ausgestattet und alle Wohnungen verfügen über eine energiesparende Fußbodenheizung. Die bodengleiche Dusche bietet höchsten Komfort. Ein stimmiges Lichtkonzept schafft eine angenehme Wohnatmosphäre. Das Wohngebäude wurde mit einer hauseigenen Tiefgarage, einem Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum und einem Aufzug ausgestattet.

---

Für weitere Fragen steht Ihnen Herr GEYIK gerne unter +43 1 810 10 21 - 12 zur Verfügung.

---

Die Vermittlungsprovision beträgt 3% vom Kaufpreis zzgl. 20% USt

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

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