

Exklusive Neubauwohnung mit Terrasse und Traumausblick!



**EXKLUSIVE NEUBAUWOHNUNG MIT TERRASSE UND TRAUMAUSBlick
IN NEUSTIFT AM WALDE**

1

Objektnummer: 1155/2781

Eine Immobilie von myImmo GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Adresse | Zuckerwandlgasse |
| Art: | Wohnung - Dachgeschoß |
| Land: | Österreich |
| PLZ/Ort: | 1190 Wien |
| Baujahr: | 2024 |
| Zustand: | Erstbezug |
| Alter: | Neubau |
| Wohnfläche: | 144,63 m ² |
| Gesamtfläche: | 161,54 m ² |
| Zimmer: | 4 |
| Bäder: | 2 |
| WC: | 2 |
| Terrassen: | 1 |
| Heizwärmebedarf: | B 36,00 kWh / m ² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A 0,77 |
| Kaufpreis: | 1.449.000,00 € |
| Provisionsangabe: | |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Serkan Geyik

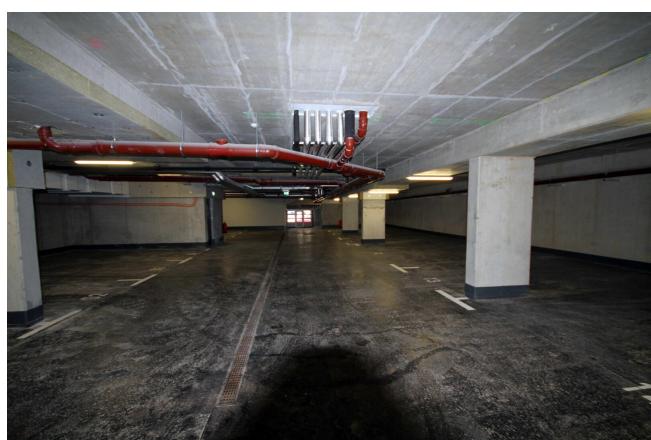
myImmo GmbH
Semperstraße 29/6
1180 Wien

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 Verfügung.



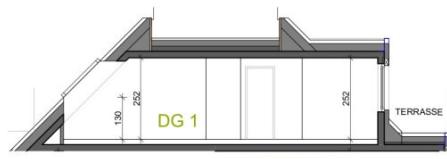








SCHNITT a



SCHNITT b



SCHNITT c

Zuckerlandl 47 Immobilien GmbH
Mayerhofgasse 7
1040 Wien



ZUCKERLANDLGASSE 47
1190 WIEN

1. DG

TOP 9 4 ZIMMER

WOHNFLÄCHE: 144,63 m²
TERRASSEN: 16,91 m²
BALKONE: - m²
GARTENTERASSE: - m²
GARTEN: - m²

RAUHMÖHE: 2,52 m
SCHNITT



ÜBERSICHT



Unverbindliche Planküste. Abweichungen während der Ausführung sind zu berücksichtigen. Bautechnische und konstruktive Maßnahmen vorbehalten.
Trockenmauerwinkel sind Durchgangspflichten.
Höhenangaben beziehen sich auf Flächennutzung. Längen-, Höhen- und Flächennutzungen entsprechen den zulässig. Dieser Plan ist nicht für die Belebung von Baugenehmigungen bestimmt und darf daher nicht als Baugenehmigungsplan angesehen werden.
Alle Angaben in Zentimeter; sofern nicht anders angegeben.
Boden- und Wandschale; Elektro-, Sanitär- und sonstige Ausstattung laut gültiger Ausführungsbeschreibung.

SEITE SEITE 2/2



MASSSTAB 1:100
NUR BEI AUSDRUCK IN DATEI MASSSTÄBLICH

Objektbeschreibung

Die ca 144m² große Wohnung verfügt über eine geräumige Wohnküche über die man direkt auf die Terrasse (ca 17m²) gelangt, drei separat begehbarer Zimmer, zwei Bäder (eines davon mit WC), ein separates WC, zwei Gänge und einen Vorräum.

Exklusive Neubauwohnungen mit hochwertige Ausstattung

- luxuriöse Wohnungen in absoluter Ruhelage
- 61 bis 166 m² 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 designet. Flächenmäßig werden die Wohnungen in einer Range von 61 bis 166 m² 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 zu vermittelnden Dritten 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