

## **Dachgeschosswohnung in absoluter Grünruhelage mit Ausblick**



00

**Objektnummer: 1155/2809**

**Eine Immobilie von myImmo GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                            |
|-------------------------------|----------------------------|
| Adresse                       | Zuckerandlgasse 59         |
| Art:                          | Wohnung - Terrassenwohnung |
| Land:                         | Österreich                 |
| PLZ/Ort:                      | 1190 Wien                  |
| Baujahr:                      | 2025                       |
| Zustand:                      | Erstbezug                  |
| Alter:                        | Neubau                     |
| Wohnfläche:                   | 142,82 m²                  |
| Nutzfläche:                   | 201,20 m²                  |
| Zimmer:                       | 4,50                       |
| Bäder:                        | 2                          |
| WC:                           | 2                          |
| Terrassen:                    | 3                          |
| Keller:                       | 22,00 m²                   |
| Heizwärmebedarf:              | B 30,08 kWh / m² * a       |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A 0,80                     |
| Kaufpreis:                    | 1.849.000,00 €             |
| 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.



















green19 GmbH  
ZUCKERKANDLGASSE 59

1190, WIEN



TERRASSE | 31,02m<sup>2</sup>  
TERRASSE | 19,29m<sup>2</sup>  
TERRASSE | 8,07m<sup>2</sup>

WOHNKÜCHE | 47,68m<sup>2</sup>  
VORRAUM | 13,19m<sup>2</sup>  
WC | 1,62m<sup>2</sup>  
BAD | 4,77m<sup>2</sup>  
AR | 2,65m<sup>2</sup>  
VORRAUM | 9,05m<sup>2</sup>  
ZIMMER | 17,31m<sup>2</sup>  
ZIMMER | 14,20m<sup>2</sup>  
BAD | 5,81m<sup>2</sup>  
WC | 1,46m<sup>2</sup>  
ZIMMER | 9,59m<sup>2</sup>  
ZIMMER | 15,20m<sup>2</sup>

TOP 13 . 2.DACHGESCHOSS

FREIFLÄCHE GESAMT 58,38m<sup>2</sup>

WOHNFLÄCHE GESAMT 142,53m<sup>2</sup>



ÄNDERUNGEN IN DER AUSFÜHRUNG VORBEHALTEN! VISUALISIERUNGEN DIENEN DER RÄUMLICHEN DARSTELLUNG.  
INVENTAR UND MÖBEL SIND SYMBOLISCH ZU BETRACHTEN UND NICHT GEGENSTAND DES VERKAUFS!  
Sämtliche vorliegenden Planunterlagen und Visualisierungen sind urheberrechtlich geschützt und im Eigentum der ADD Architekten ZT GmbH.  
Unberechtigte Weitergabe oder Vervielfältigung ohne Genehmigung ist untersagt und wird dementsprechend geahndet.



## Objektbeschreibung

**Die exklusive 143 m<sup>2</sup> große Wohnung verfügt über 58 m<sup>2</sup> Freiflächen und bietet eine großzügige Wohnküche, drei Schlafzimmer, zwei Bäder (eines davon im Elternschlafzimmer), zwei WCs ( beide separat), einen Schrank- bzw. Arbeitsraum, zwei Vorräume sowie einen Abstellraum. Sowohl von der Wohnküche als auch von allen Schlafzimmern gibt es einen direkten Zugang auf eine Terrasse.**

**Der Ausblick aus dieser luxuriösen Wohnung ist einfach atemberaubend – Sie können sowohl Stadt- als auch Fernblick und Grünblick genießen.**

Bei *Neustift am Walde*, in einer *Sackgasse* in absoluter *Grünruhelage*, nahe an den Weinbergen wurden auf 7 Geschossen insgesamt 14 exklusive Eigentumswohnungen in der Größe von 45 bis 185 m<sup>2</sup> sowie Freiflächen und Stellplätzen errichtet.

Das gut durchdachte und lichtdurchflutete Raumkonzept und die großzügigen Freiflächen punkten durch einen fantastischen Ausblick über die Weinberge sowie über die Stadt.

Die Planung und Konzeption des Projektes wurde mit modernsten Baumaterialien sowie hochwertigsten Ausstattungselementen für höchste Ansprüche ausgeführt, die im Innen- und Außenbereich ein maximales Wohnvergnügen dauerhaft garantieren.

Gerne übermitteln wir Ihnen auf Anfrage detaillierte Informationen.

Nach den Bestimmungen des Energieausweis-Vorlage-Gesetz 2012. EAVG 2012 liegt der erforderliche Energieausweis, ausgestellt am 14.12.2017 ordnungsgemäß vor. Der HWB beträgt 30,08 kWh/m<sup>2</sup>, Klasse B. Der fGEE beträgt 0,8, Klasse A.

Wir erlauben uns Sie auf das wirtschaftliche Naheverhältnis zur Verkäuferin hinzuweisen.

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

---

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

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 <200m

Apotheke <325m

Klinik <1.950m

Krankenhaus <2.275m

**Kinder & Schulen**

Schule <700m

Kindergarten <300m

Universität <2.100m

Höhere Schule <2.250m

**Nahversorgung**

Supermarkt <275m

Bäckerei <650m

Einkaufszentrum <3.200m

**Sonstige**

Geldautomat <1.150m

Bank <1.150m

Post <325m

Polizei <1.625m

**Verkehr**

Bus <200m

Straßenbahn <875m

U-Bahn <2.900m

Bahnhof <2.500m

Autobahnanschluss <4.175m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap