

**Eleganz trifft Komfort - neuwertige Terrassenwohnung mit  
Blick auf die Stadt und auf die Weinberge**



**Objektnummer: 1155/2819**

**Eine Immobilie von myImmo GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Terrassenwohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1190 Wien,Döbling
<b>Baujahr:</b>	2023
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	128,00 m²
<b>Nutzfläche:</b>	179,00 m²
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	15,00 m²
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 30,08 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,80
<b>Gesamtmiete</b>	3.750,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	3.000,00 €
<b>Kaltmiete</b>	3.450,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	450,00 €
<b>USt.:</b>	300,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

**Serkan Geyik**

myImmo GmbH  
Semperstraße 29/6  
1180 Wien

















green19 GmbH

# ZUCKERKANDLGASSE 59

1190, WIEN



2.DACHGESCHOSS

WOHNKÜCHE	41,09m <sup>2</sup>
VORRAUM	4,27m <sup>2</sup>
VORRAUM	11,31m <sup>2</sup>
ZIMMER	13,15m <sup>2</sup>
ZIMMER	12,78m <sup>2</sup>
WC	1,47m <sup>2</sup>
BAD	11,07m <sup>2</sup>
BAD/WC	5,55m <sup>2</sup>
ZIMMER	27,76m <sup>2</sup>

WOHNFLÄCHE GESAMT 128,35m<sup>2</sup>

TERRASSE	19,02m <sup>2</sup>
TERRASSE	32,15m <sup>2</sup>

FREIFLÄCHE GESAMT 51,17m<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.

**ADD ARCHITEKTEN ZT GMBH**  
AT-1090 WIEN | THURNGASSE 15A | +43 1 310 0347 | WWW.ADD-ARCHITEKTEN.AT

ZUCKERKANDLGASSE | VERKAUFSPLAN

M 1:100



## Objektbeschreibung

Auf großzügigen 128 m<sup>2</sup> Wohnfläche entfaltet sich ein modernes und durchdachtes Raumkonzept, das sowohl Familien als auch Paaren ein behagliches Zuhause bietet.

Die Wohnung besteht aus:

3 getrennt begehbare Schlafzimmer (zwei davon mit direktem Zugang auf die 32 m<sup>2</sup> große Terrassen), eine großzügige Wohnküche mit eigener 19 m<sup>2</sup> großer Terrasse, Badezimmer, Abstellraum, Vorraum und WC.

Außerdem wird ein 15 m<sup>2</sup> großes Kellerabteil mitvermietet.

Die Wohnung besticht besonders durch ihre gute Lage, den fantastischen Ausblick über die Weinberge und über die Stadt und die hochwertige Ausstattung.

- voll ausgestattete Einbauküche mit Natursteinplatte und Miele Geräten
- Luxus-Ecksofa mit Relaxfunktion, Funktionssofa
- Waschmaschine und Trockner von Miele
- Bad-Verbau
- Massiv-Holzbett 180 x 200 inkl Nachtkästchen von Team 7
- Einbau-Kleiderschrank, Kommoden und Wandverbau-Kleiderschrank
- Tresor von Wertheim
- Vorzimmerausstattung
- Klimaanlage von LG Electronics (4 Innengeräte)

- Alarmanlage
- elektrischer Sonnenschutz
- Holz/Alufenster der Fa Josko
- Fischgrät-Paket
- hochwertige Sanitärausstattung
- Sicherheitseingangstüre
- Videogegensprechanlage

In der hauseigenen Tiefgarage steht ein KFZ Parkplatz zur Verfügung.

**Pauschalmiete € 3.750,- brutto inkl. BK & Warmwasser- u. Heizungsakonto.**

**KFZ Pauschalmiete € 150 brutto inkl. BK.**

---

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

---

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 weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen



Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <2.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <500m

Universität <2.500m

Höhere Schule <2.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <3.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.500m

Bank <1.500m

Post <500m

Polizei <2.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <1.000m

U-Bahn <3.000m

Bahnhof <2.500m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap