

## **südseitige Familienwohnung mit Terrasse und Garten in Grünruhelage - Neubau!**



1

**Objektnummer: 1155/2550**  
**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:                   | 159,16 m²            |
| Gesamtfläche:                 | 349,67 m²            |
| Zimmer:                       | 5                    |
| Bäder:                        | 2                    |
| WC:                           | 3                    |
| Terrassen:                    | 2                    |
| Garten:                       | 156,29 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**

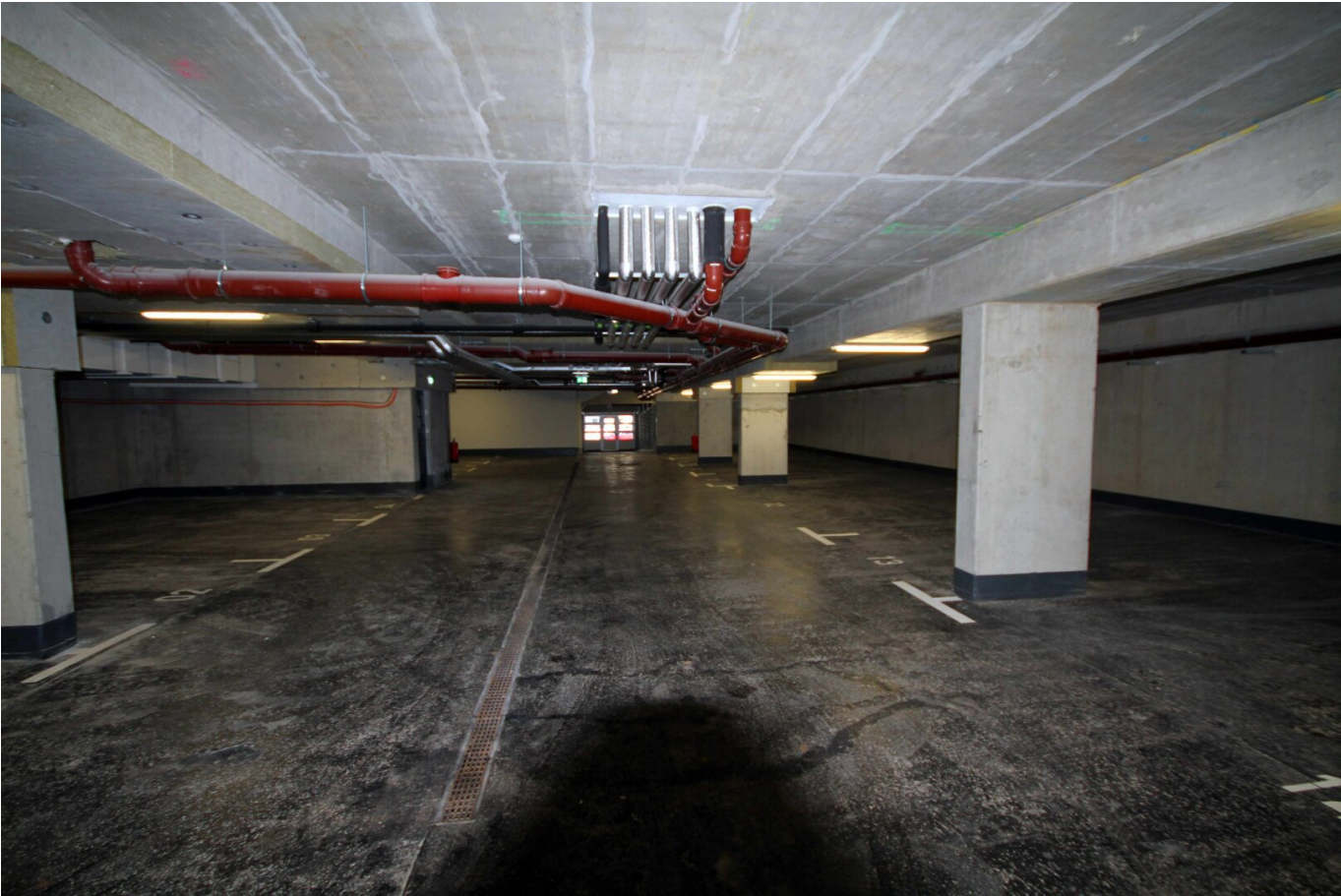
myImmo GmbH  
Semperstraße 29/6  
1180 Wien

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 Verfügung.









ERDGESCHOSS

**MASSSTAB 1:100**  
NUR BEI AUSDRUCK IN DATEI MASSSTÄBLICH



Zuckerkindl 47 Immobilien GmbH  
Mayerhofgasse 7  
1040 Wien



**ZUCKERKANDLGASSE 47  
1190 WIEN**

**EG, 1. STOCK**

|       |        |
|-------|--------|
| TOP 5 | ZIMMER |
|-------|--------|

|                 |                       |
|-----------------|-----------------------|
| WOHNFLÄCHE:     | 159,16 m <sup>2</sup> |
| TERRASSEN:      | - m <sup>2</sup>      |
| BALKONE:        | - m <sup>2</sup>      |
| GARTENTERRASSE: | 34,22 m <sup>2</sup>  |
| GARTEN:         | 156,29 m <sup>2</sup> |

|           |               |
|-----------|---------------|
| RAUMHÖHE: | 2,26 - 2,51 m |
|-----------|---------------|

SCHNITT

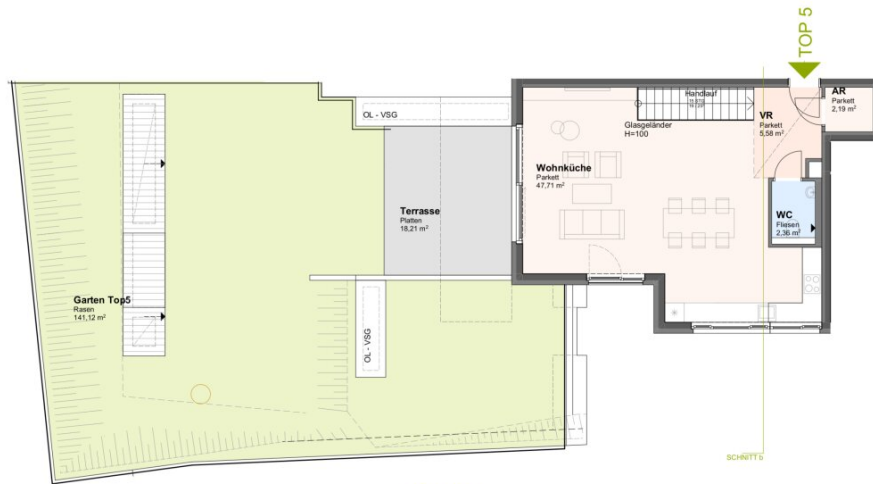


ÜBERSICHT

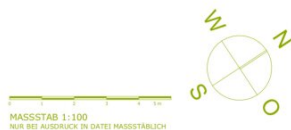


|                                                                                                                                                                                                                                                                                      |  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| Unverbindliche Plankopie, Änderungen während der Bauausführung, infolge Behördenaufträgen, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten.                                                                                                                                  |  |
| Türkisen sind durchgängiglichte, Holzoberflächen beziehen sich auf Fußbodenoberkante. Längen-, Höhen- und Flächenangaben entsprechen den Rohmaßen. Bauübliche Toleranzen sind zulässig. Dieser Plan ist nicht für die Bestellung von Einbaumöbel 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 1/3



1. STOCK



Zuckerland 47 Immobilien GmbH  
Mayerhofgasse 7  
1040 Wien

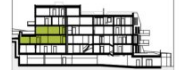


**ZUCKERLANDGASSE 47  
1190 WIEN**

## EG, 1. STOCK

| TOP 5           | ZIMMER                |
|-----------------|-----------------------|
| WOHNFLÄCHE:     | 159,16 m <sup>2</sup> |
| TERRASSEN:      | - m <sup>2</sup>      |
| BALKONE:        | - m <sup>2</sup>      |
| GÄRTENTERRASSE: | 34,22 m <sup>2</sup>  |
| GARTEN:         | 156,29 m <sup>2</sup> |

RAUMHÖHE: 2,26 - 2,51 m  
SCHNITT



## ÜBERSICHT



Unveränderte Planköpfe, Änderungen während der Bauausführung, infolge Behinderungen, bautechnischer und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten.  
Durchgangsflächen, Treppenhäuser, Längen, Höhen und Fußbodenoberkante, einmündigen, den Raumhöhen. Bauteile Toleranzen sind zulässig. Dieser Plan ist nicht für die Erstellung von Einbaumöbeln verwendbar. Naturmaße erforderlich.  
Alle Maße sind in Zentimeter, sofern nicht anders angegeben.  
Boden- und Wandbeläge, Elektro-, Sanitär- und sonstige Ausstattung sind laut gültiger Ausstattungsbeschreibung.

SEITE SEITE 2/3

## Objektbeschreibung

Die Wohnung verfügt über zwei Wohnebenen. Beide Wohnebenen verfügen über einen separaten Eingang und sind zusätzlich durch eine innen liegende Stiege verbunden. Im Erdgeschoss befinden sich drei Zimmer- von allen Zimmern besteht ein direkter Zugang auf die Terrasse und zum Garten, zwei Bäder (eines davon direkt aus einem der Zimmer begehbar und eines separat), zwei Schrankräume, zwei WCs (eines separat begehbar, eines in einem der Badezimmer) und zwei Abstellräume. Über eine Stiege oder über die zweite Eingangstüre gelangt man in die zweite Wohnebene im 1. Stock mit einer großzügigen Wohnküche mit direktem Zugang auf die Terrasse und zum Garten. Außerdem verfügt diese Ebene über einen Vorraum, einen Abstellraum und ein separates WC.

## 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 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