

# **ERSTBEZUGS-TERRASSEN-Wohnung mit Fernblick in Neustift am Walde**



**Objektnummer: 1155/2456**  
**Eine Immobilie von myImmo GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Zuckerandlgasse 59
Art:	Wohnung - Terrassenwohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	56,57 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	69,55 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 30,08 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,80
Kaufpreis:	598.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

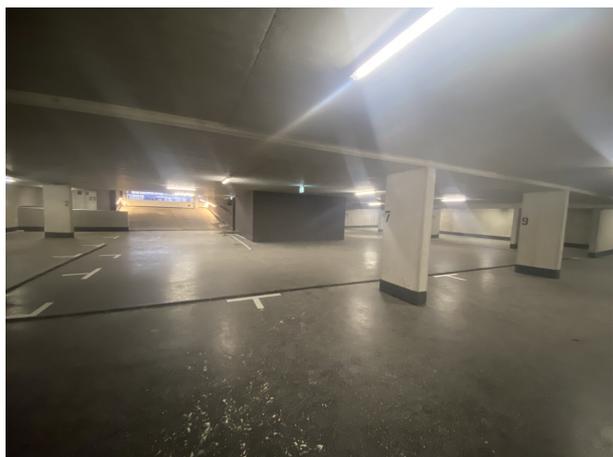
### Serkan Geyik

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.

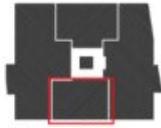






green19 GmbH  
**ZUCKERKANDLGASSE 59**

1190, WIEN



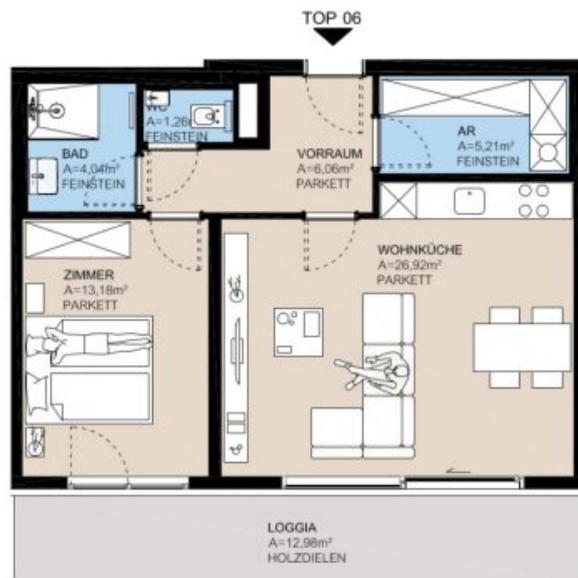
**TOP 06** . 1.OBERGESCHOSS

WOHNKÜCHE | 26,92m<sup>2</sup>  
AR | 5,21m<sup>2</sup>  
WC | 1,26m<sup>2</sup>  
VORRAUM | 6,06m<sup>2</sup>  
ZIMMER | 13,18m<sup>2</sup>  
BAD | 4,04m<sup>2</sup>

WOHNFLÄCHE GESAMT 56,57m<sup>2</sup>

TERRASSE | 12,98m<sup>2</sup>

FREIFLÄCHE GESAMT 12,98m<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 56 m<sup>2</sup> große Zwei-Zimmer-Wohnung verfügt zusätzlich über 13 m<sup>2</sup> Loggia. Sowohl von der Wohnküche als auch vom Schlafzimmer gelangt man auf die Loggia mit direktem Blick auf die Weinberge.**

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

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.

Die Wohnungen wurden bereits fertiggestellt.

Weitere Wohnungen in dieser Anlage stehen zum Verkauf!

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 <225m  
Apotheke <325m  
Klinik <1.950m  
Krankenhaus <2.300m

### **Kinder & Schulen**

Schule <700m  
Kindergarten <275m  
Universität <2.125m  
Höhere Schule <2.250m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <275m  
Bäckerei <650m  
Einkaufszentrum <3.225m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.150m  
Bank <1.150m  
Post <325m  
Polizei <1.650m

### **Verkehr**

Bus <200m  
Straßenbahn <875m  
U-Bahn <2.900m  
Bahnhof <2.525m  
Autobahnanschluss <4.175m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap