

## **Exklusiver Wohnkomfort in Toplage: Vollmöblierte Luxus-Terrassenwohnung in 1190 Wien**



**Objektnummer: 103580**

**Eine Immobilie von Normreal Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Zuckerandlgasse
Art:	Wohnung - Terrassenwohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	2014
Zustand:	Neuwertig
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	208,89 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	252,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	3
Keller:	6,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	<b>B</b> 42,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtmiete	7.275,52 €
Kaltmiete (netto)	5.766,66 €
Kaltmiete	6.498,96 €
Betriebskosten:	524,30 €
USt.:	776,56 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner









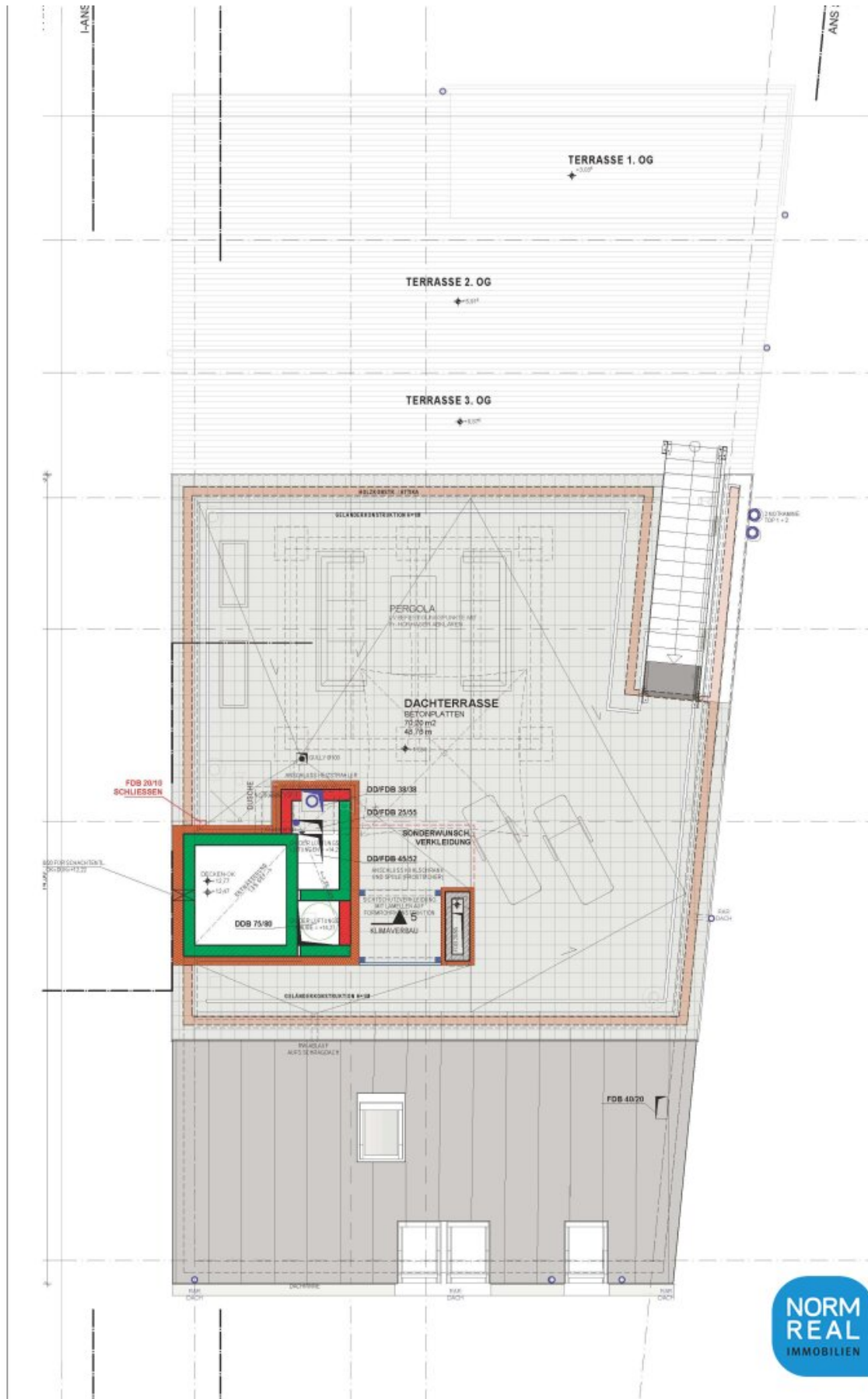














## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrer neuen Traumwohnung in Wien! Diese atemberaubende Terrassenwohnung in 1190 Wien bietet Ihnen alles, was Sie sich für ein luxuriöses und komfortables Zuhause wünschen. Mit einer Fläche von 208.89m<sup>2</sup> und 5 geräumigen Zimmern bietet sie ausreichend Platz für Sie und Ihre Familie.

Diese Wohnung ist **vollmöbliert** und bietet Ihnen die Möglichkeit ohne jeglichen Aufwand sofort Bewohner dieses wunderschönen Zuhauses zu sein. Von der ersten Minute an werden Sie sich hier wie zuhause fühlen.

Neben der großzügigen Wohnfläche verfügt die Wohnung über zwei Etagen und insgesamt 3 Terrassen, von denen Sie einen atemberaubenden Ausblick auf die umliegende Landschaft genießen können. Ob Stadtblick, Fernblick oder Grünblick, hier können Sie jeden Tag aufs Neue die Schönheit der Natur und der Stadt Wien erleben.

Die hochwertige Ausstattung der Wohnung lässt keine Wünsche offen. Die Dielen, Fliesen und Parkettböden sorgen für ein elegantes und gemütliches Ambiente. Die ganze Wohnung lässt sich durch ein I-Pad steuern. Es gibt eine zentrale Musikanlage mit Lautsprechern in allen Räumen und auf den Terrassen, alle Zimmer haben Klimaanlage. Auch die Heizungs- und Lichtsteuerung sowie der außenliegenden Raffstores erfolgt über das I-Pad.

In der Tiefgarage stehen zwei breite Parkplätze mit E-Ladestation für die Wohnung zur Verfügung. Weiters sind zwei Kellerabteile vorhanden. Einer ist mit einem Getränkekühlschrank ausgestattet.

Die Raumaufteilung ist wie folgt:

Ein moderner Lift bringt Sie von der Garage im Untergeschoß direkt in die Wohnung bzw. auch in die obere Etage der Wohnung. Im ersten Geschoß befindet sich die großzügige Wohnküche, ein Gäste WC und zwei Gästezimmer/Büro mit dazwischen liegendem ensuite Bad mit Badewanne und Dusche. Die Wohnküche ist mit einem 3m großen eleganten italienischen Stein-Esstisch mit 8 - 10 Sesseln und zwei kleinen Sofas möbliert, Ein TV ist in einer Kommode bei der Kochinsel versteckt und kann hochgefahren werden. Die moderne Einbauküche mit Kochinsel bietet Ihnen genügend Platz zum Kochen und lässt keine kulinarischen Wünsche offen, sie ist mit Mielegeräten, Backrohr mit Dampfgarer, Mikrowelle mit Back- und Grillfunktion und 90cm breitem Kochceranfeld auf der Kücheninsel ausgestattet, sowie mit einem Weinkühlschrank. Die Miele Kühl/Gefrierkombination verfügt über einen Eiswürfelbereiter. Neben der Wohnküche befindet sich noch ein kleiner Wirtschaftsraum mit Waschbecken, Waschmaschine und Trockner sowie viel Stauraum für Putzutensilien. Die Schmutzwäsche landet durch den Wäscheabwurfschacht vom darüberliegenden Masterbad direkt in einem Kasten im Wirtschaftsraum.

Im Obergeschoß befindet sich das Wohnzimmer mit offenem Kamin, einem eleganten Roche-Bobois Ledersofa und ein moderner gebogener Samsung 65 Zoll Fernseher und Bose Surround Lautsprecher.

Ein großer Schrankraum mit hochwertigen Tischlereinbauschränken mit Innenbeleuchtung und Ladenkommoden, ein separates Gäste-WC mit einem Handwaschbecken ausgestattet befinden sich ebenfalls auf dieser Ebene sowie das Schlafzimmer mit ensuite Duschbad mit Doppelwaschtisch und Stauraum für Medikamente und Kosmetika.

Auf der großen Dachterrasse mit traumhaftem Wienblick befindet sich eine outdoor Küche mit Waschbecken und Kühlschrank . Die bequeme Outdoor- Sitzgarnitur ist durch eine Pergola mit automatischem Stoffdach geschützt und bietet dadurch eine gemütliche Atmosphäre an lauen Sommerabenden.

Der Energiebedarf der Wohnung wird zum Teil durch Solarenergie gedeckt, was nicht nur umweltfreundlich, sondern auch kostensparend ist. Eine Fußbodenheizung/Zentralheizung mit Erdgas sorgt für wohlige Wärme an kalten Tagen. Das monatliche Heizkostenkonto beträgt zurzeit € 416,- und das Warmwasserkonto € 330,- und wird gemeinsam mit den Betriebskosten abgerechnet. Die Stromkosten sind aufgrund der PV-Anlage stark reduziert und betragen nur ca. € 55,- pro Monat.

Die Verkehrsanbindung dieser Wohnung ist gut. Mit Bus und Straßenbahn sind Sie schnell und bequem in der Innenstadt von Wien.

Überzeugen Sie sich selbst von dieser einzigartigen Terrassenwohnung in Wien und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses traumhafte Zuhause präsentieren zu dürfen.

**Telefonische Vereinbarung eines Besichtigungstermins unter: 06643352475**

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 <750m

Klinik <1.750m

Krankenhaus <2.000m



**Kinder & Schulen**

Schule <750m  
Kindergarten <750m  
Universität <1.750m  
Höhere Schule <2.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <750m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <3.000m

**Sonstige**

Geldautomat <1.000m  
Bank <1.000m  
Post <750m  
Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <500m  
U-Bahn <2.750m  
Bahnhof <2.250m  
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap