

360 TOUR // "AU CIEL" - LUXUS-TERRASSEN-WOHNUNG



Wohnzimmer +

Objektnummer: 5_18447

Eine Immobilie von KALANDRA Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Wohnfläche:	126,17 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Heizwärmebedarf:	A 37,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	84,00
Gesamtmiete	4.999,99 €
Kaltmiete (netto)	4.057,10 €
Kaltmiete	4.999,99 €

Ihr Ansprechpartner

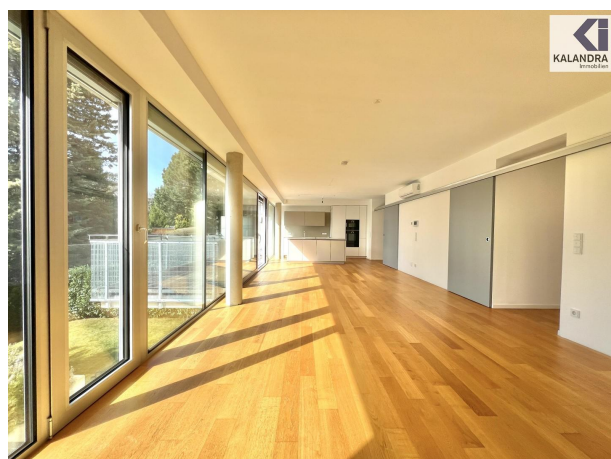


Mag. Robin Kalandra

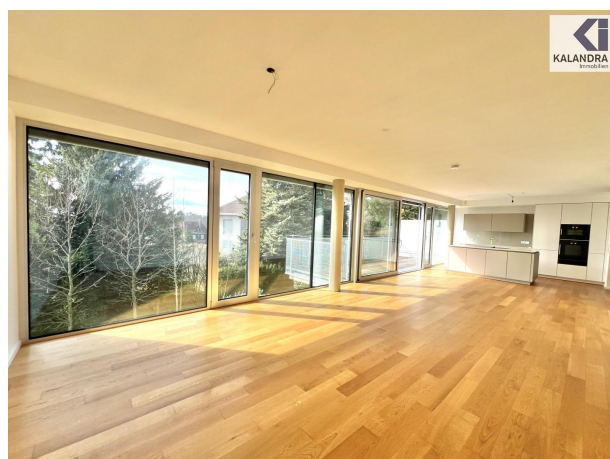
KALANDRA Immobilien
Franz-Josefs-Kai 33/ 6
1010 Wien

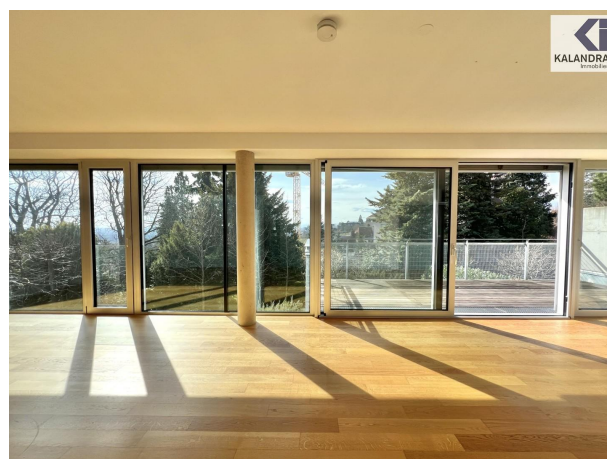
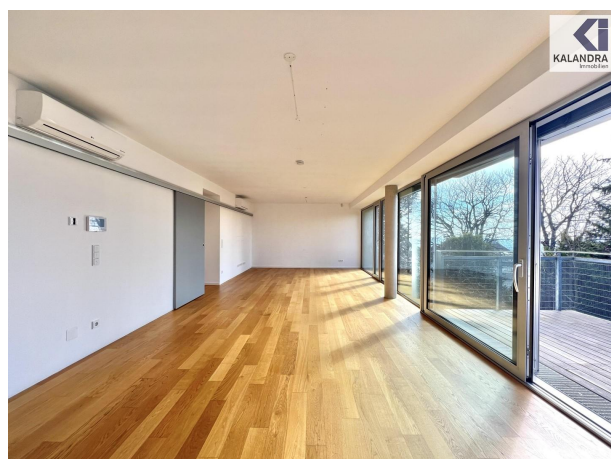
T +43-1/533-32-69 1533326913
H +43-69911804004
F +43-1-533-32-69-20

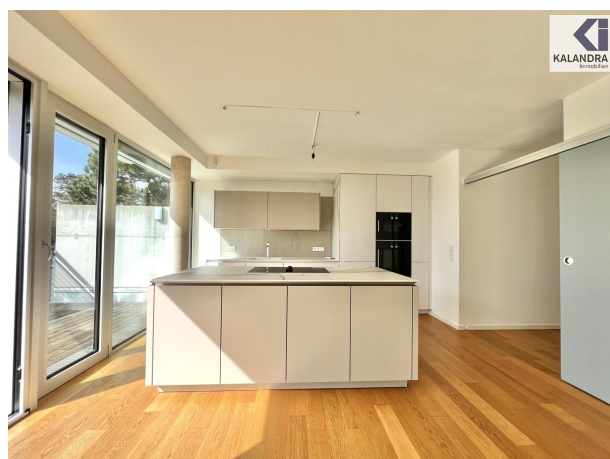
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur





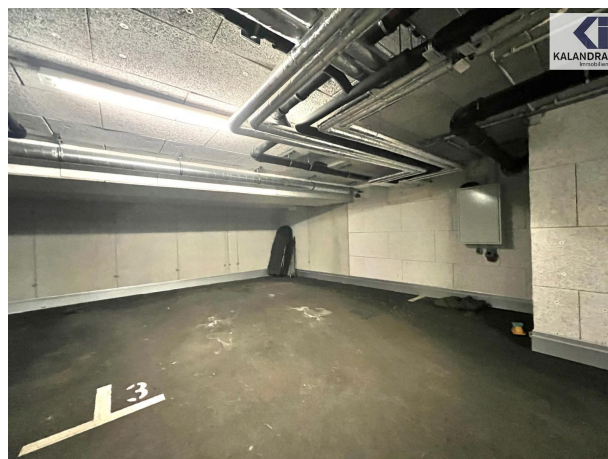
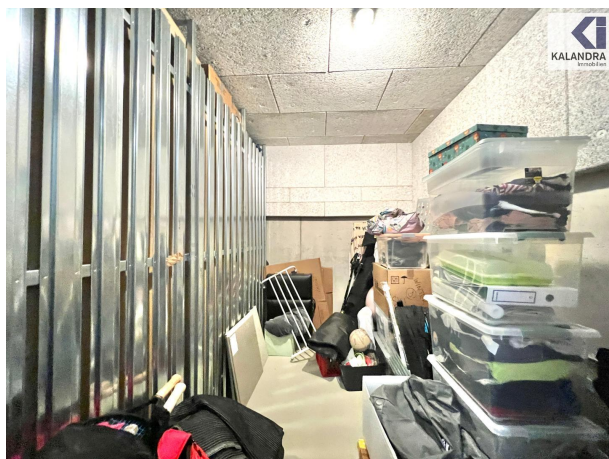














Objektbeschreibung

"AU CIEL" - LUXUS PUR

Diese einmalige Wohnung befindet sich unweit der Weinberge im 19. Bezirk und bietet einen atemberaubenden Blick über wien.

Das Haus, in dem sich diese exklusive Immobilien befindet, besteht aus insgesamt 5 Wohneinheiten und wurde 2017 errichtet.

Eckdaten:

Wohnfläche: ca. 126,17 m²

Terrassenfläche: ca. 14,85 m²

4 Zimmer: 2 Bäder 2 WCs

Raumaufteilung

Top 3

zentraler 18m² großer Vorraum, 50m² großes Wohnzimmer mit offener Küche und Ausgang auf die südseitige 15m² Terrasse mit Wienblick, 2 Schlafzimmer (22m² & 17m²), Wannenbad (10m²) und Duschbad (3m²), WC, Abstellraum

Ausstattungsdetails:

- Repräsentativ gestaltete Eingangs- und Außenbereiche
- Hochwertiger Designer Küche von Faulmann & Faulmann
- Bäder: Exklusives und großformatiges Feinsteinzeug
- Exquisite Sanitärausstattung
- Fußbodenheizung & Warmwasseraufbereitung über eine zentrale
- Luft/Wasser Wärmepumpe
- Vorbereitung E-Steckdose (E-Auto) in der Tiefgarage
- Video-Gegensprechanlage
- Raumhöhen bis zu 2,90 m
- Großzügige Holz-Alu-Fenster und -Türen mit 3-fach Verglasung
- Elektrisch Sonnenschutz für Fenster und Fenstertüren Raffstores
- Bauweise: Stahlbeton Energietyp: kfw-effizienzhaus 40
- BUS System & Alarmanlage
- Wohnungseingangstüren Widerstandsklasse 3
- Innentüren mit weiß beschichteten Holzwerkstofftürblättern
- Bodenbündige Duschen mit großformatigen Fliesen und
- Duschtrennwand aus Einscheibensicherheitsglas

Ein großer Garagenplatz in der hauseigenen Garage kann zusätzlich um 120- Euro & BK zzgl. 20% MWst und angemietet werden



Zusätzlich werden die Heizkosten 105 Euro zzgl. 20 % MWst. sowie Warmwasserkosten 20,- Euro zzgl. 10 % MWst. separat vorgeschrieben.

360 Tour:

<https://360.kalandra.at/view/fullscreen/id/VZ5P0>

Die Lage:

Im nobelsten Bezirk der Weltstadt Wien liegt zwischen Weingärten und Wienerwald dieses außergewöhnliche Objekt mit drei extravaganten Baukörpern. Von ihrer erhobenen Lage aus bietet die Bellevuestraße einen einmaligen Blick über die Stadt. Sie führt hinunter an geschmackvollen Villen und weitläufigen Grünflächen vorbei. Diese ruhige, exklusive Umgebung wird besonders von Diplomaten und Topmanagern geschätzt. So schön der Name, so schön die Lage.

AU CIEL" - PURE LUXURY

This unique apartment is located near the vineyards in the 19th district and offers breathtaking views over Vienna.

The building in which this exclusive property is located consists of a total of 5 residential units and was built in 2017.

Key data:

Living space: approx. 126.17 m²

Terrace area: approx. 14.85 m²

4 rooms: 2 bathrooms, 2 toilets

Layout:

Central 18 m² entrance hall, 50 m² living room with open kitchen and access to the south-facing 15 m² terrace with a view of Vienna, 2 bedrooms (22 m² & 17 m²), bathtub (10 m²) and shower room (3 m²), toilet, storage room

Equipment Details:

- Impressive entrance and outdoor areas
- High-quality designer kitchen by Faulmann & Faulmann
- Bathrooms: Exclusive, large-format porcelain stoneware
- Exquisite sanitary facilities
- Underfloor heating & hot water preparation via a central heating system
- Air/water heat pump
- Preparing for an electric socket (electric car) in the underground garage
- Video intercom system



- Room heights up to 2.90 m
- Spacious wood-aluminum windows and doors with triple glazing
- Electric sun protection for windows and French doors, Venetian blinds
- Construction: Reinforced concrete Energy type: KfW Efficiency House 40
- BUS system & alarm system
- Apartment entrance doors, resistance class 3
- Interior doors with white-coated wood-based panel panels
- Floor-level showers with large-format tiles and
- Shower partition made of toughened safety glass

A big parking space in the house garage is separate available for 1120. Euro plus maintenance & 20% tax

The costs for heating 107,- € plus 20 % tax and warm water 20,- € & 10% tax are paid separate to the rent

360 tour:

<https://360.kalandra.at/view/fullscreen/id/VZ5P0>

The location:

This exceptional property is located in the most exclusive district of the cosmopolitan city of Vienna, between vineyards and the Vienna Woods. From its elevated position, Himmelstraße offers a unique view of the city. It leads down past tasteful villas and expansive green spaces. This quiet, exclusive setting is particularly appreciated by diplomats and top managers.

Angabe
n
gemäß
gesetzli
chem E
rfordern
is:
M€ 4 z
ie 0 z
te 5 gl
7,1
1 0
%
U
S
t.
B € 4 z
et 3 z
ri 5,gl
e 2 1
b 2 0



s %
k U
o S
st t.
e
n
S € 5 z
o 3,z
n 1 gl
st 3 1
ig 0
e %
s U
S
t.

U € 4
m 5
s 4,
at 5
z 4
st
e
u
er

G € 4
e 9
s 9
a 9,
m 9
tb 9
et
ra
g



H 3

ei 7.

z 0

w k

är

m

e

b

e

d

ar

f:

KIA

a

s

s

e

H

ei

z

w

är

m

e

b

e

d

ar

f:

F 8

a 4.

kt 0

or

G

e

s

a

m

te

n

er

gi

e



ef
fi
zi
e
n
z:

