

360° TOUR // LUXUS-NEUBAUWOHNUNG mit EIGENGARTEN & GEMEINSCHAFTSPOOL



420m² Eigengarten

Objektnummer: 5_18023

Eine Immobilie von KALANDRA Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Wohnfläche:	203,00 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	420,00 m ²
Kaufpreis:	2.490.000,00 €
Provisionsangabe:	

3.00 %

Ihr Ansprechpartner



Mag. Robin Kalandra

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

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















Objektbeschreibung

GARTEN - NEUBAUWOHNUNG in ruhiger Lage einer SACKGASSE am HACKENBERG

Diese luxuriöse, ca. 203m² große Erstbezugswohnung bietet neben einem ca. 420m² großen, südseitigen Eigengarten sowie ca. 54m² Terrassenfläche folgende **Raumaufteilung**: großer Vorraum, Wohnzimmer mit offener Wohnküche mit Ausgang in den ca. 420m² großen Garten, Master-Bedroom mit Schrankraum, großes Badezimmer mit WC sowie Fitness- & Wellnessbereich, der auch als zusätzliches Schlafzimmer genutzt werden kann, weitere 2 Schlaf-/ Zimmer, ein großes Badezimmer, separates Gäste-WC, geräumiger Wirtschaftsraum, Abstellraum. **Ausstattung**: - in den Wohnräumen durchgehend hochwertiger Eichen-Dielenparkettboden - Sanitärräume mit Feinsteinzeug und Designarmaturen ausgestattet - Fußbodenheizung mittels Luftwärmepumpe - Klimatisierung mittels FanCoil System - wärmegeämmte Holz-Isolierglasfenster bzw. Terrassentüren - Sicherheitseingangstüre (Klasse-WK 3) - elektrisch bedienbare Außenjalousien - Terrassen mit Plattenbelag - beheizter Gemeinschaftspool - Alarmanlage - Fahrradraum & Kellerabteil - Tiefgarage 2 Tiefgaragenplätze (einer davon mit E-Ladestation) können um Euro 50.000,- pro Stellplatz zusätzlich erworben werden. Infrastruktur: Zwischen der Sieveringer Straße und der Krottenbachstraße nahe Neustift am Walde und den Weinbergen, wird ein unbeschwertes Lebensgefühl wahr. in der Nähe findet sich eine ausgezeichnete Auswahl an Nahversorgern, Restaurants, Cafés sowie exzellente Heurige. Für Freizeit und Sport ist der Tennisclub UTC Wien sowie die bekannte und beliebte "Robinson Wiese" als auch der Türkenschanzpark fußläufig erreichbar. Die Buslinie 39A bringt Sie von der Bellevuestraße zur U-Bahn U4 Station Heiligenstadt, von dort fahren Sie bis zum Schwedenplatz und weiter mit der U-Bahn U1 bis zum Stephansplatz, mitten ins Stadtzentrum, wofür Sie ca. 35 Minuten benötigen. 360° Tour: <https://360.kalandra.at/view/portal/id/VZR6Z>Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärme 37.12

bedarf: kWh/(m²a)

Klasse HeizB

wärmebedar

rf:

Faktor Ges 0.83

amtenergie

effizienz: