

## contact



### Mag. Robin Kalandra

Phone : +43-1/533-32-69  
Mobile : +43-69911804004  
Fax : +43-1-533-32-69-20  
e-mail : robin@kalandra.at  
company : KALANDRA Immobilien, Robert Kalandra e. U.  
address : 1010 Wien, Franz-Josefs-Kai 33/ 6  
More objects from this agent



## basic data

object number: 5/18023  
object type: Flat  
state: Wien  
address: 1190 Wien  
price: € 2,490,000.-  
Living area: approx. 203.00 m<sup>2</sup>  
room: 5

## Description

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

#### GARTEN - NEUBAUWOHNUNG in ruhiger Lage einer SACKASSE am HACKENBERG

Diese luxuriöse, ca. 203m<sup>2</sup> große Erstbezugswohnung bietet neben einem ca. 420m<sup>2</sup> großen, südseitigen Eigengarten sowie ca. 54m<sup>2</sup> Terrassenfläche folgende

#### Raumaufteilung:

großer Vorraum, Wohnzimmer mit offener Wohnküche mit Ausgang in den ca. 420m<sup>2</sup> 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>

price: € 2,490,000.-

Buyer's comm.: 3% plus 20% VAT

Living area:	<b>approx. 203.00 m<sup>2</sup></b>
Garden area:	<b>420.00 m<sup>2</sup></b>
terrace area:	<b>54 m<sup>2</sup></b>

---

move-in as of:	<b>sofort</b>
room:	<b>5</b>
Bathroom:	<b>2</b>
toilet:	<b>2</b>
Cellar:	<b>Yes</b>
Elevator:	<b>Yes</b>
number of terraces:	<b>1</b>
furniture:	<b>unfurnished</b>
heating:	<b>central heat. - heat pump</b>
year of construction:	<b>2023</b>
condition:	<b>very good</b>
floor:	<b>EG</b>
garage:	<b>2</b>
Energy index:	<b>37.12 kWh/(m<sup>2</sup>a)</b>
heating demand class:	<b>B</b>
Energy efficiency factor:	<b>0.83</b>

---









