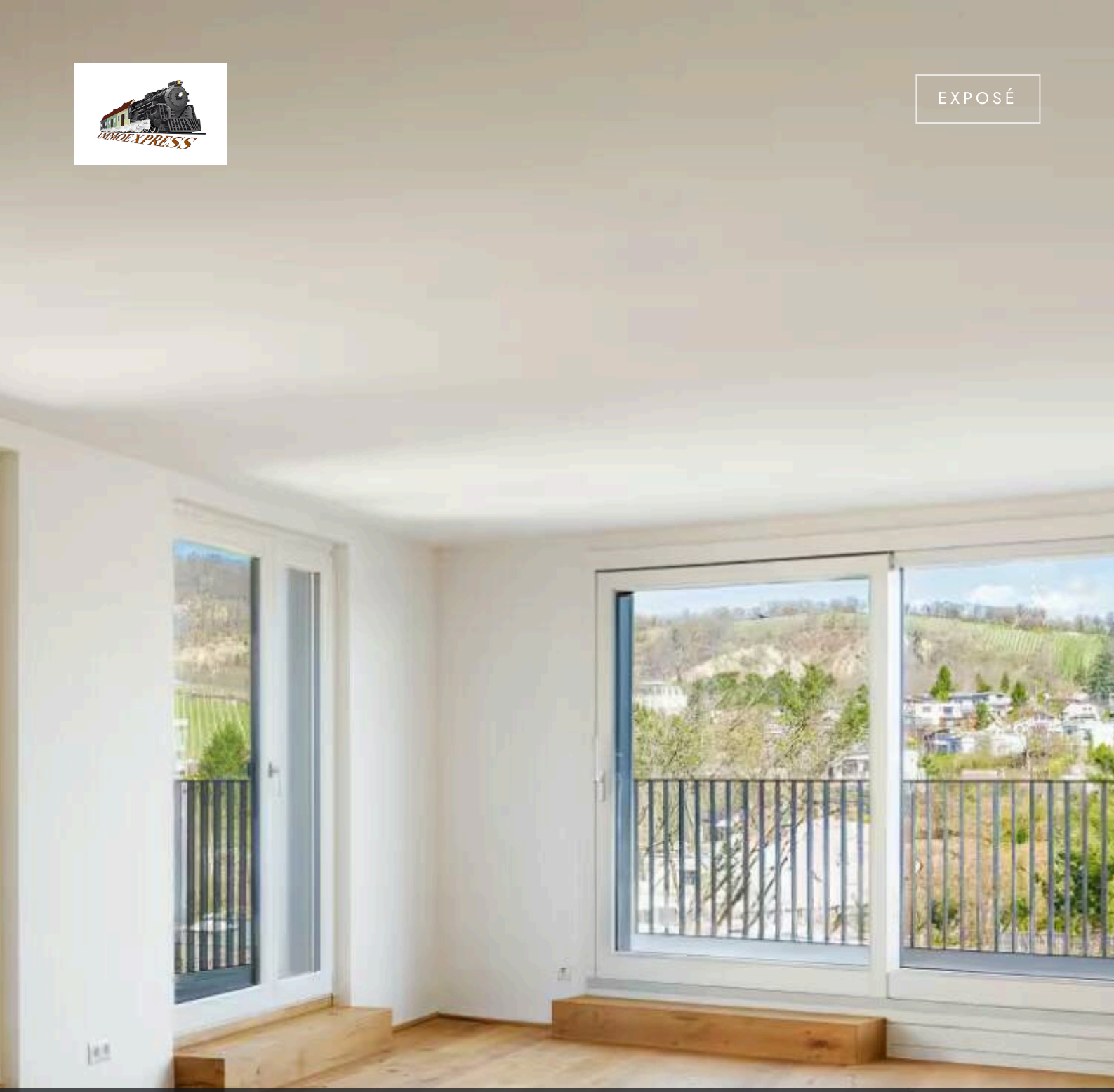
EXPOSÉ



WIEN · WOHNUNG

Neuer Preis! Wohntraum (Top 6) 4-Zimmerwohnung + 32,71 m² Balkon, Erstbezug, Erstklassige Ausstattung, Neubau, luxuriös + Garage

1.299.000 €	144 m²	4	2023
ZU VERKAUFEN	WOHN-/NUTZFLÄCHE	ZIMMER	BAUJAHR

BESCHREIBUNG

Neuer Preis! Wohntraum (Top 6) 4-Zimmerwohnung + 32,71 m² Balkon, Erstbezug, Erstklassige Ausstattung, Neubau, luxuriös + Garage

1.299.000 €
ZU VERKAUFEN

Wohn-/Nutzfläche	144 m²	Objektart	Wohnung
Zimmer	4	Vermarktung	Zu Verkaufen
Badezimmer	2	Objektnummer	O2100160071
Baujahr	2023		

1. Willkommen in grünem Döbling: Wo Luxuswohnen auf Naturschönheit trifft!
OPEN HOUSE: Jeden Samstag, 11 bis 12 Uhr
Treten Sie ein in eine Welt des außergewöhnlichen Luxus und heißen Sie dieses exklusive Wohnprojekt **"Zuckerkandlgasse 47"** willkommen. Hier können Sie einen atemberaubenden Ausblick über die grünen Weinberge und die Stadt genießen. Jede Immobilie verfügt über großzügige Grundrisse und Freiflächen wie Eigengärten, Terrassen und Balkone, die Ihnen die Ruhe und die traumhafte Umgebung optimal zugänglich machen. Diese modernen Wohnungen vereinen Luxus und Natur auf einzigartige Weise.
Ihre neue Traumwohnung: Top 6, 1.Obergeschoss (4 Zimmer)
Wohnfläche: ca. 144,07 m² + Terrasse: ca. 13,37 m² + Balkon: ca. 19,34 m²

Alles auf einen (grünen) Blick:

- 4 Neubau-Wohnungen, teilweise mit Balkon/Terrasse oder Garten
- Größen variieren zwischen von 61 m² bis 145 m², 2-4 Zimmer
- Kaufpreise von € 599.000,- bis € 1.449.000,-
- 3 Dachgeschosswohnungen (Blick ins Grüne)
- 1 Obergeschosswohnung (Blick ins Grüne)
- intelligent geplante Grundrisse, perfekte Raumaufteilung
- Hochwertige Materialien, Zentralheizung, Fußbodenheizung, Außenbeschattung
- Süd/West Ausrichtung, Grünblick und absolute Ruhelage
- Garage

2. Verfügbare Wohnungen
Dieses erstklassige Wohnprojekt präsentiert eine Auswahl an exklusiven Neubauwohnungen, die höchsten Ansprüchen gerecht werden. Die zur Verfügung stehenden 8 Wohnungen bieten eine Fläche von 61 bis 166 m². Jede Einheit ist mit hochwertigen Materialien ausgestattet und verfügt über Freiflächen wie Balkone, Terrassen oder Gartenflächen. Bei der Gestaltung der Wohnungen wurde besonderer Wert auf herausragende Wohnqualität und ästhetische Details gelegt. Sichern Sie sich jetzt Ihre luxuriöse Traumimmobilie im Grünen!
*** Obergeschoss-Wohnung**
- Top 6, Obergeschoss (4 Zimmer) Wohnfläche: ca. 144,07 m² + Terrasse: ca. 13,37 m² + Balkon: ca. 19,34 m²
Kaufpreis: € 1.299.000,-
***Dachgeschoßwohnungen**
- Top 9, Dachgeschoss (4 Zimmer) Wohnfläche: ca. 144,63 m² + Terrasse: ca. 16,91 m²
Kaufpreis: € 1.449.000,-
- Top 11, Dachgeschoss (2 Zimmer) Wohnfläche: ca. 71,94 m² + Balkon: ca. 17,14 m²
Kaufpreis: € 599.000,-
- Top 12, Dachgeschoss (3 Zimmer, Maisonette-Wohnung) Wohnfläche: ca. 116,05 m² + 2x Terrassen: ca. 28,33 m² + XL Dachterrassen: ca. 67,14 m²
Kaufpreis: € 1.399.000,-

3. Lage & Infrastruktur, Einkaufen, Sehenswürdigkeiten
Diese exklusiven Luxusimmobilien befinden sich in der begehrten Zuckerkandlgasse 47, 1190 Wien, im edlen Bezirk Döbling. Döbling gilt als eine der renommiertesten Wohngegenden Wiens und bietet eine idyllische Lage am Rande des Wienerwaldes. Hier können Sie die

harmonische Verbindung von urbanem Lebensstil und grüner Natur erleben. Der Bezirk zeichnet sich durch seine weitläufigen Waldgebiete, malerischen Weingärten und seine Nähe zu bekannten Wiener Hausbergen wie dem Kahlenberg, dem Leopoldsberg und dem Hermannskogel aus.
Die Infrastruktur in der Umgebung ist ausgezeichnet, mit einer Vielzahl von Einkaufsmöglichkeiten, Apotheken und erstklassigen Restaurants. Die Lage in der Zuckerkandlgasse 47 bietet eine ruhige und grüne Umgebung. Gute Verkehrsanbindungen, wie die Buslinien 35A und 41A, sind in wenigen Gehminuten erreichbar.

4. Architektur und Ausstattung
Highlights

- **intelligent geplante Grundrisse**
- **Langlebige, hochwertige Materialien**
- **3 Fach verglaste Holz / Alu Fenster + Sonnenschutz**
- **Hochwertiger Eichenparkett (Diele)**
- **Modern hochwertige Fliesen in den Nassräumen (60X60)**
- **Fußbodenheizung, Gaszentralheizung + Solaranlage**
- **Hochwertige Sanitäreinrichtungen (Hans Grohe, Laufen Pro)**
- **Videogegensprechanlage**
- **Sicherheitseingangstüre, Widerstandsklasse 2**
- **liebevoller Detailarbeit und einem exklusiven Designkonzept**
- **Garage**

Diese Luxusimmobilien beeindrucken durch ihre moderne Architektur und großzügig gestaltete Räumlichkeiten. Bereits beim Betreten des repräsentativen Wohnkomplexes werden Sie von einer ästhetisch ansprechenden Gestaltung empfangen. Die Wohnungen sind lichtdurchflutet und bieten durch großflächige Verglasungen einen beeindruckenden Ausblick auf die Umgebung. Jede Einheit ist mit hochwertigen Materialien und erstklassiger Ausstattung versehen, um höchsten Wohnkomfort zu gewährleisten.
Um Ihren Komfort und Ihre Bedürfnisse zu erfüllen, verfügt das Gebäude über eine hauseigene Tiefgarage, einen Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum sowie einen Aufzug. Eine energiesparende Fußbodenheizung, bodengleiche Duschen und ein durchdachtes Lichtkonzept tragen zu einer angenehmen Wohnatmosphäre bei. Hier finden Sie alles, was Sie für ein luxuriöses Leben im Grünen benötigen.

5. Aus Liebe zum Auto
Ein Stellplatz kann in der hauseigene Garage um EUR 79.000,- erworben werden.

6. Energieeffizientes Wohnen
HBW: 36 kWh/m²a (Klasse B)
fGEE: 0,77 (Klasse A)

Kosten
EUR 1.299.000,-
Provision: 3% zzgl. 20% USt.
Grunderwerbsteuer: 3,5 %
Eintragungsgebühr: 1,1%
Kaufvertragserrichtung & Treuhandabwicklung: bei Barzahlung 2% bei Fremdfinanzierung 2,5% zzgl. MWSt.

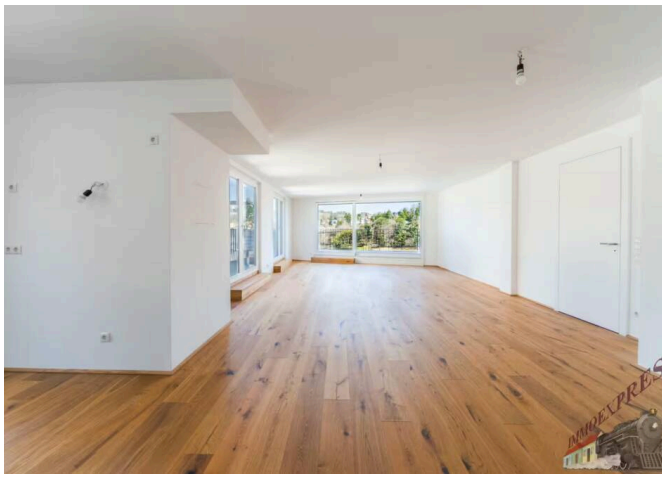
Ihr Ansprechpartner:
Herr Ehsan Karimian || Tel.: 0676 46 46 646 ||
e.karimian@immo.express || Deutsch, English, Farsi
*(Mo – So, 9:00 – 21:00 Uhr)

Vereinbaren Sie jetzt Ihren persönlichen Termin und entdecken Sie Ihr Traumhaus im Grünen. Kontaktieren Sie uns heute!
Besichtigungen auch an Wochenenden möglich!
Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung bei diesem oder einem anderen Objekt. Sprechen Sie uns darauf an, wir beraten Sie gerne.

Wir weisen darauf hin, dass wir, mit Ausnahme von Wohnungssuchenden für Mietwohnungen, als DoppelmaklerIn tätig sind. Nähere Informationen zum DoppelmaklerIn auf Anfrage gerne.

IMPRESSIONEN









IMMOCITY

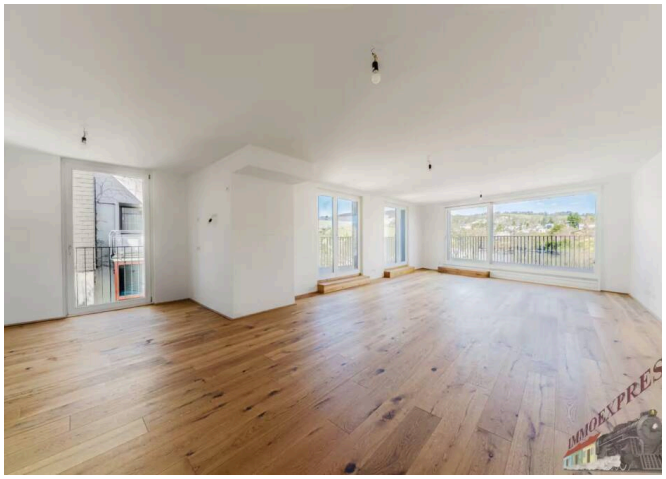
Ihr Ansprechpartner: Herr Ehsan Karimian

+43 676 46 46 646 | ek@immo-city.at | www.immo-city.at

PREISLISTE - Zuckerkandlgasse 47, 1190 Wien

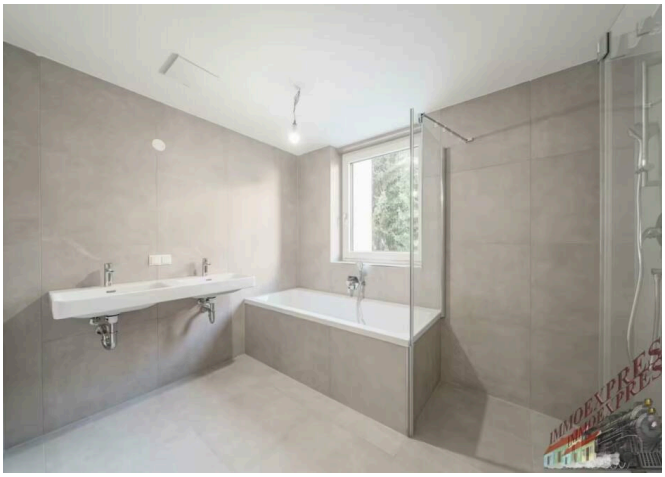
Top	Etage	WNFL.	Zimmer	Balkon/Terrasse	Garten	Gewichtete Fläche	Kaufpreis	Status
Top 1	GG 2. GG 1. EG							verkauft
Top 2	GG 2. GG 1. EG							verkauft
Top 3	GG 1. EG							verkauft
Top 4	GG 1. EG							verkauft
Top 5	EG. 1 Stock							verkauft
Top 6	1.Stock	144,07 m²	4	32,71 m²		160,43 m²	€ 1.299.000,00	verfügbar
Top 7	1.Stock							verkauft
Top 8	1.Stock							verkauft
Top 9	1.DG	144,63 m²	4	16,91 m²		153,09 m²	€ 1.449.000,00	verfügbar
Top 10	1.DG							verkauft
Top 11	1.DG	71,94 m²	2	17,14 m²		80,51 m²	€ 599.000,00	verfügbar
Top 12	1.DG, 2.DG	116,05 m²	3	96,06 m²		164,08 m²	€ 1.399.000,00	verfügbar
Stellplatz	noch 5 Stellplätze						€ 79.000,00	verfügbar

Vermittlungsprovision: 3% zzgl. 20% USt. vom Gesamtkaufpreis
Auf das wirtschaftliche Nahverhältnis zur Verkäuferin wird hingewiesen.











AUSSTATTUNG

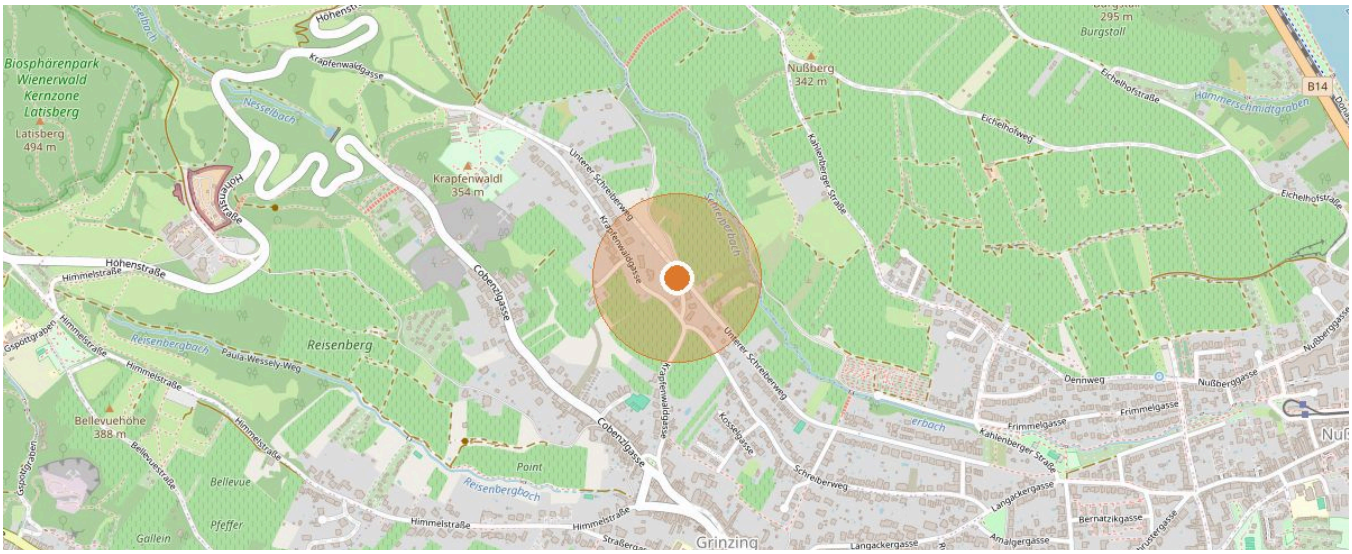
- Abstellraum
- barrierefrei
- Fernblick
- Keller
- Neubau
- Personenaufzug

WEITERE DETAILS

Heizungsart	**Zentralheizung**
Etage	**3**
Top-Nummer	**6**
Bezirk	**Wien**
Stadtbezirk	**19. Döbling**
Lage	**W Norden**
Käuferprovision	**3 % zzgl. 20% MwSt. vom Gesamtmietpreis**
Wohnfläche	**144 m²**
Gesamtfläche	**144 m²**
Separate WCs	**2**
Balkone	**1**
Balkonfläche	**19,34 m²**
Terrassen	**1**

Terrassenfläche	**13,37 m²**
Anzahl Stellplätze	**1**
Kellerfläche	**11,36 m²**
Heizart	**Gas**
Bodenbelag	**Parkett**
Badausstattung	**Dusche, Badewanne, Fenster**
Stellplatzart	**Tiefgarage**
Fenster-Material	**Holz/Alu**
Türen	**Holz**
Separates WC	**1**
Doppelwaschbecken	**Ja**
Zustand	**Erstbezug**
Verfügbar ab	**Ab sofort**

LAGE & IHR ANSPRECHPARTNER



1190 Wien · Kartendaten © OpenStreetMap-Mitwirkende



IHR ANSPRECHPARTNER

Ehsan Karimian

Mobil: +43 676 46 46 646

E-Mail: e.karimian@immo.express

ONLINE ANSEHEN

Alle Angaben beruhen auf Informationen des Eigentümers bzw. Dritter und erfolgen ohne Gewähr. Irrtum, Änderungen und Zwischenverkauf bzw. -vermietung vorbehalten. Dieses Exposé ist nur für den Empfänger bestimmt.