

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



Wohnzimmer

**Objektnummer: 5\_18431**

**Eine Immobilie von KALANDRA Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1190 Wien
<b>Baujahr:</b>	2023
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Wohnfläche:</b>	126,17 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	A 37,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	84,00
<b>Kaufpreis:</b>	1.980.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	
	3.00 %

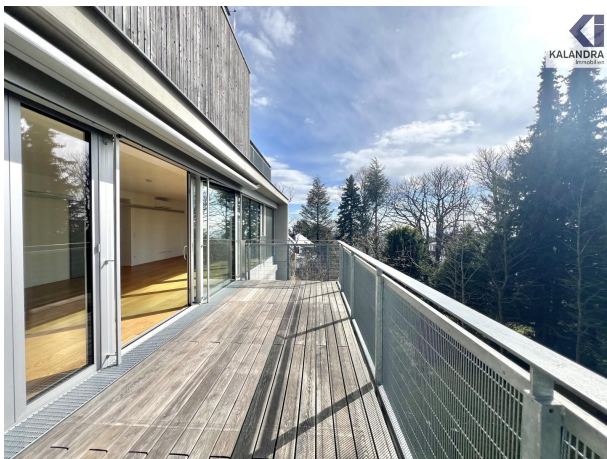
## Ihr Ansprechpartner

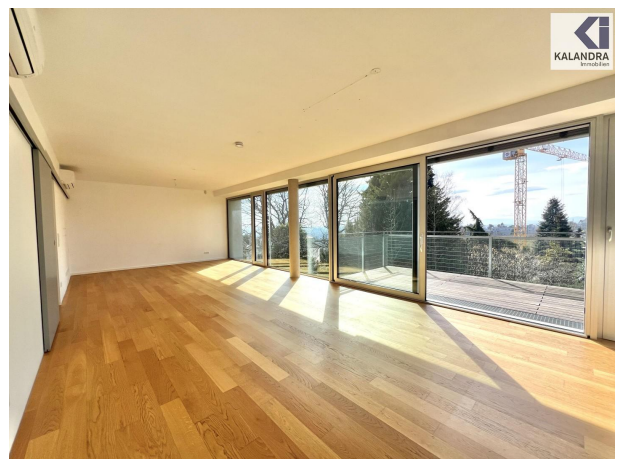
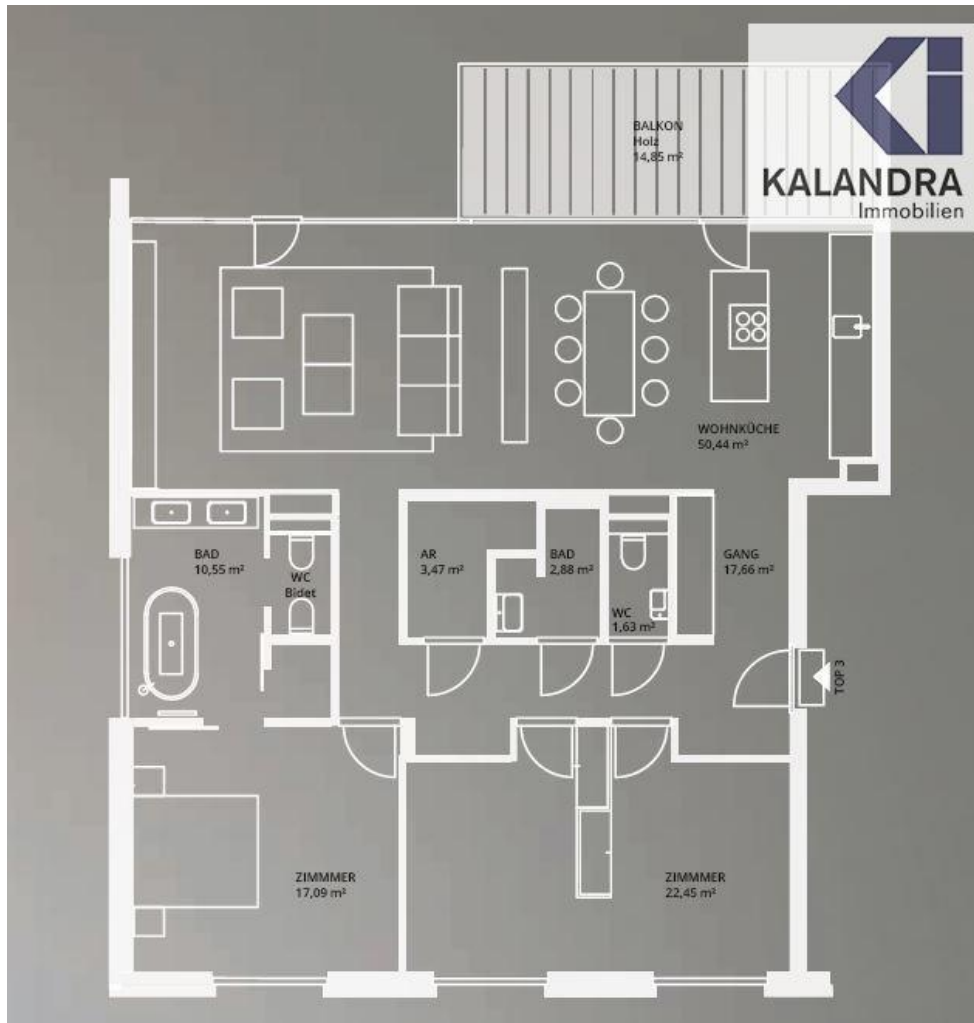


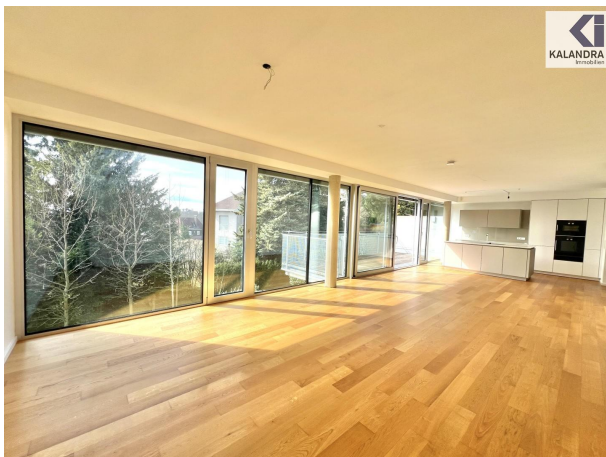
**Mag. Robin Kalandra**

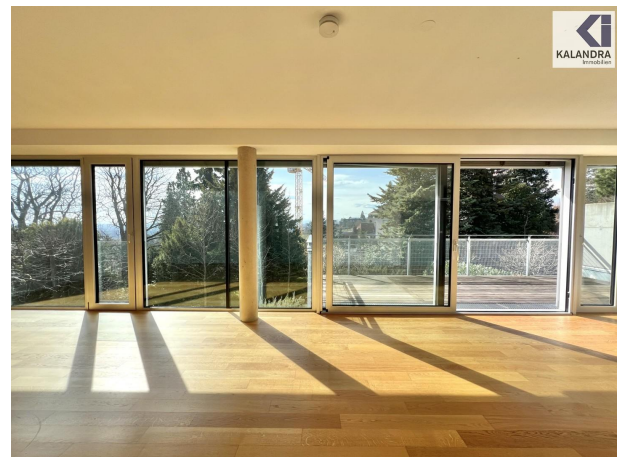
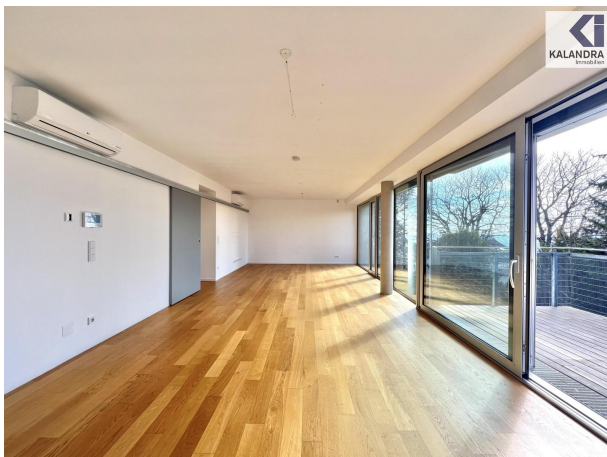
KALANDRA Immobilien  
Franz-Josefs-Kai 33/ 6  
1010 Wien

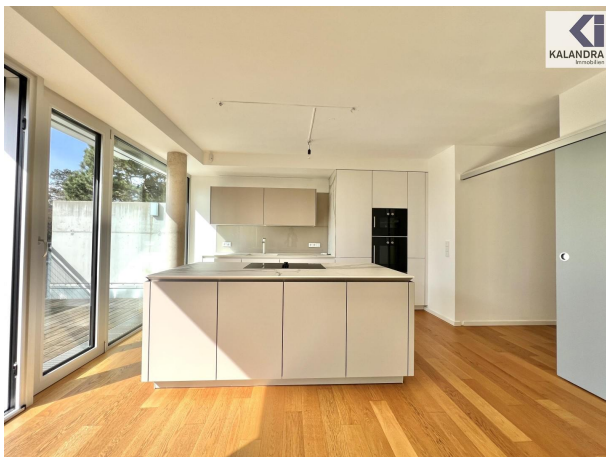
T +43-1/533-32-69 1533326913





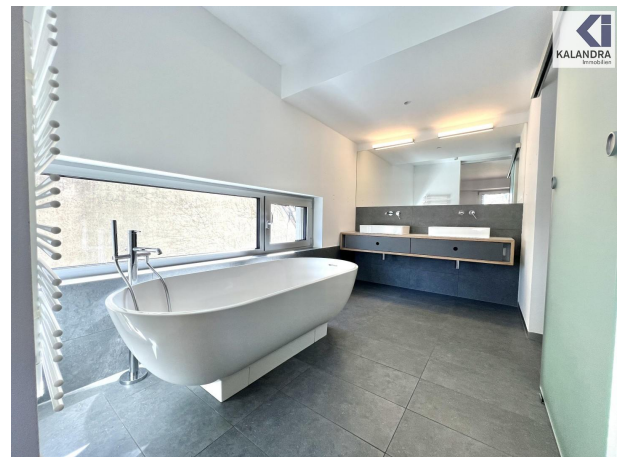


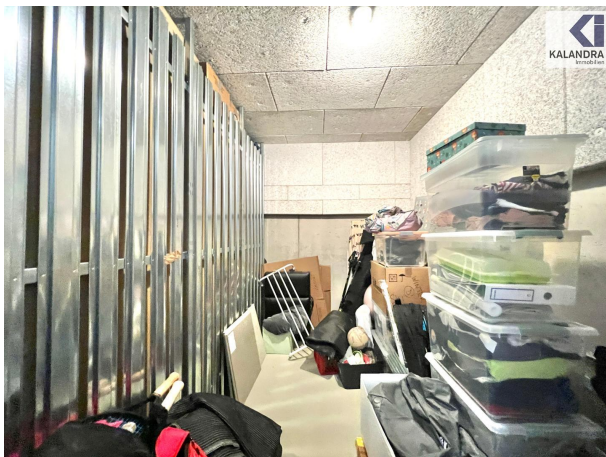














## Objektbeschreibung

**"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 m<sup>2</sup> Terrassenfläche: ca. 14,85 m<sup>2</sup> 4 Zimmer: 2 Bäder 2 WCs Raumaufteilung Top 3 zentraler 18m<sup>2</sup> großer Vorraum, 50m<sup>2</sup> großes Wohnzimmer mit offener Küche und Ausgang auf die südseitige 15m<sup>2</sup> Terrasse mit Wienblick, 2 Schlafzimmer ( 22m<sup>2</sup> & 17m<sup>2</sup>), Wannenbad (10m<sup>2</sup>) und Duschbad (3m<sup>2</sup>), 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 Holzwerkstofftürläppern • Bodenbündige Duschen mit großformatigen Fliesen und • Duschtrennwand aus Einscheibensicherheitsglas Ein großer Garagenplatz in der hauseigenen Garage kann zusätzlich um 40.000,- Euro erworben werden **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 m<sup>2</sup> Terrace area: approx. 14.85 m<sup>2</sup> 4 rooms: 2 bathrooms, 2 toilets **Layout:** Central 18 m<sup>2</sup> entrance hall, 50 m<sup>2</sup> living room with open kitchen and access to the south-facing 15 m<sup>2</sup> terrace with a view of Vienna, 2 bedrooms (22 m<sup>2</sup> & 17 m<sup>2</sup>), bathtub (10 m<sup>2</sup>) and shower room (3 m<sup>2</sup>), 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 housegarage is separate available for 40.000,-. Euro 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. Angaben gemäß gesetzlichem

Erfordernis:

Heizwär  
mebedarf/(m<sup>2</sup>a)

:

Klasse H A

eizwärme

bedarf:

Faktor G 84.0

esamten

ergieeffizi

enz: