

**++NEU++ 6 exklusive und hochwertige
NEUBAUwohnungen mit großzügigen Freiflächen!**



Objektnummer: 56694

Eine Immobilie von Adonia Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	77,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Garten:	30,73 m ²
Heizwärmebedarf:	48,20 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,72
Kaufpreis:	499.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Luca Schelodetz

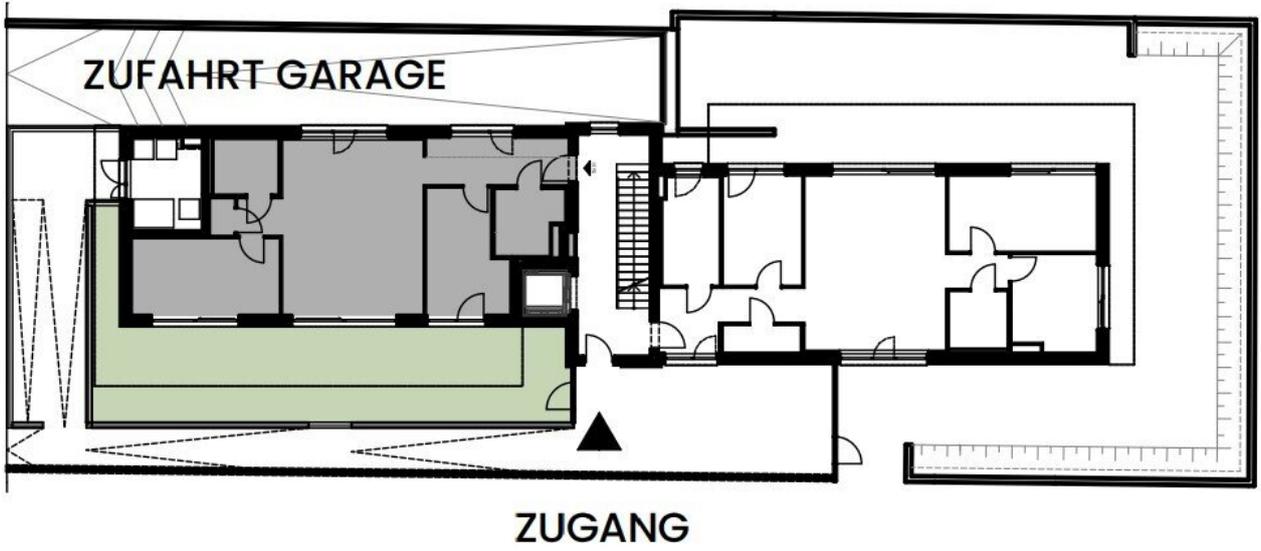
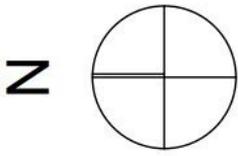
Bertrand Kaufmann Immobilienmakler GmbH
Börsegasse 9/4
1010 Wien







AR	1,10
Bad/WC	4,31
Bad/WC	5,05
Gang	2,03
VR	8,52
Wohnküche	30,27
Zimmer	11,52
Zimmer	14,09
76,89 m²	
Garten	30,73
Terrasse	29,18
59,91 m²	



Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangen insgesamt **6 exklusive Neubaueigentumswohnungen** in der Unterreingasse 13. Dieser moderne Neubau, bei dem sowohl auf die Architektur, als auch auf die Grundrisse im Zuge der Planung viel Wert gelegt wurde, besticht durch die **sehr gut durchdachten Raumaufteilungen**, bei denen **Wohnkomfort** und großzügige Freiflächen an ersten Stelle stehen. Ziel der Planung war es, ein terrassiertes Gebäude mit großzügigen Freibereichen zu schaffen, das sich harmonisch in die bestehende Umgebung einfügt. Die Wohnungsgrößen reichen von 77m² bis 104m² und jedes Objekt verfügt über tolle Außenflächen. Parkmöglichkeiten befinden sich in der eigenen Tiefgarage.

Fertigstellung der Wohnung: Ende April 2024

Bei der hier zum Verkauf stehenden Wohnung handelt es sich um Top 1, welche im Erdgeschoss gelegen ist.

- **Wohnfläche: ca. 77m²**
- **Garten/Terrasse: ca. 60m²**
- **3 Zimmer**

Tolle Raumaufteilung:

- **Vorraum**
- **großzügiges Badezimmer mit WC und Badewanne**
- **Zimmer**
- **Wohnküche**

- Terrasse/Garten
- Zimmer
- Badezimmer mit WC und Dusche
- Abstellraum

(siehe Pläne)

Lage/Verkehrsanbindung:

Die Wohnhausanlage befindet sich in der Underreingasse in bester Lage des 14. Bezirks, östlich des Wienerwalds.

Die Verkehrsanbindung ist gut. Die nächstgelegene U-Bahn-Station ist Unter St. Veit, die von der U-Bahn-Linie U4 bedient wird. Weiters befindet sich auch die S-Bahnstation Breitensee in der näheren Umgebung. Von dort aus sind es etwa 10 Minuten zur Underreingasse. Die Straßenbahnlinien 49 (Dr.-Karl-Renner-Ring - Baumgarten) und 52 (Westbahnhof - Hütteldorf) halten ebenfalls in der Nähe des Wohnkomplexes.

Die Tiefgarage bietet ausreichend Parkmöglichkeiten für die Bewohner des Hauses. Es gibt genügend Stellplätze für Autos, Fahrräder und Motorräder. Die Einfahrt zur Tiefgarage ist breit genug, um ein bequemes Ein- und Ausfahren zu ermöglichen. Die nächstgelegene Autobahn ist die A1, die über die Ausfahrt Hütteldorf (Hadikgasse) erreichbar ist.

Auch Schulen, Kindergärten und Ärzte sind in der Nähe zu finden. Für Freizeitmöglichkeiten sorgt der mit den Öffis gut zu erreichende Schönbrunner Schlosspark oder der Lainzer Tiergarten, der zu ausgedehnten Spaziergängen und sportlichen Aktivitäten einlädt.

Fertigstellung/Zustand:

Die Wohnungen werden **schlüsselfertig** (ohne Küche) im **Erstbezug** verkauft. Es handelt sich um einen **ökologisch und qualitativ hochwertigen Neubau**. **Gerne lassen wir Ihnen auf Anfrage die Bau- und Ausstattungsbeschreibung zukommen.**

Kfz-Stellplätze:

Jede Wohnung verfügt über einen eigenen Kfz-Stellplatz in der hauseigenen Tiefgarage. Die

Preise hierfür belaufen sich auf EUR 30.000.- und sind nicht im unten genannten Kaufpreis inkludiert.

Preis:

Der Preis für diese schlüsselfertige Wohnung beträgt **EUR 499.000.-**.

Der Kfz-Stellplatz ist für **EUR 30.000.-** zu erwerben.

Die geschätzten monatlichen Betriebskosten werden sich auf ca. 2,5€ pro m² netto (exkl. Liftbetriebskosten) belaufen.

Die monatliche Zahlung in den Rücklagefond wird sich auf ca. 0,20€ pro m² belaufen.

Vertragserrichtung:

Mit der Errichtung des Vertrags und der grundbücherlichen Durchführung desselben wird die Kanzlei ENGINDENIZ Rechtsanwälte für Immobilienrecht GmbH zu folgenden Konditionen beauftragt:

Honorar 1,5% + Barauslagen + 20% Ust

Sollten Sie **Fragen** haben oder einen **persönlichen Beratungstermin** wünschen, zögern Sie bitte nicht mich zu kontaktieren!

Der IMMY ist die renommierteste Auszeichnung für Wiener Makler- und Verwalterbetriebe im Bereich Wohnimmobilien. Wir sind stolz den goldenen IMMY für das Jahr 2019 gewonnen zu haben!

Vielen Dank vor allem an unsere Kunden! Unser Unternehmen wurde auch zum Besten Start Up und in den Jahren 2015, 2018, 2019 und 2020 als Qualitätsmakler ausgezeichnet!

Nicht alle unsere Immobilien finden Sie auf den gängigen Plattformen. Wir freuen uns auf Ihren Besuch auf unserer Homepage unter adonia.at

Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber/ der Abgeberin hin! Unsere gesetzlichen Pflichten als Doppelmakler werden dadurch jedoch nicht beeinträchtigt. Irrtum und Änderungen vorbehalten.

Alle hier veröffentlichten Informationen basieren auf den uns von dem Abgeber/ der Abgeberin zur Verfügung gestellten Informationen und wurden nicht selbst erhoben.

Unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen können Sie sowohl in dem Ihnen zugesandten

Expose einsehen als auch auf unserer Homepage. Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass diese AGBs Vertragsinhalt werden.

Der Schutz von personenbezogenen Daten ist uns wichtig und auch gesetzlich gefordert. Die Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten erfolgt nach den datenschutzrechtlichen Bestimmungen. Auf unserer Homepage (unter Datenschutzinformation) finden Sie eine Übersicht die Sie über die wichtigsten Aspekte der Verarbeitung personenbezogener Daten informieren soll.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <2.000m
Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <500m
Universität <2.500m
Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <1.000m
Post <1.000m
Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <1.500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap