++NEU++ generalsanierte 3-Zimmer Neubauwohnung mit Balkon direkt beim Schweizer Garten!

Objektnummer: 56894

Eine Immobilie von Adonia Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien,Landstraße
Baujahr:	1951
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	71,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	213,70 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	4,12
Kaufpreis:	399.000,00 €
Betriebskosten:	161,00 €
USt.:	18,30 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

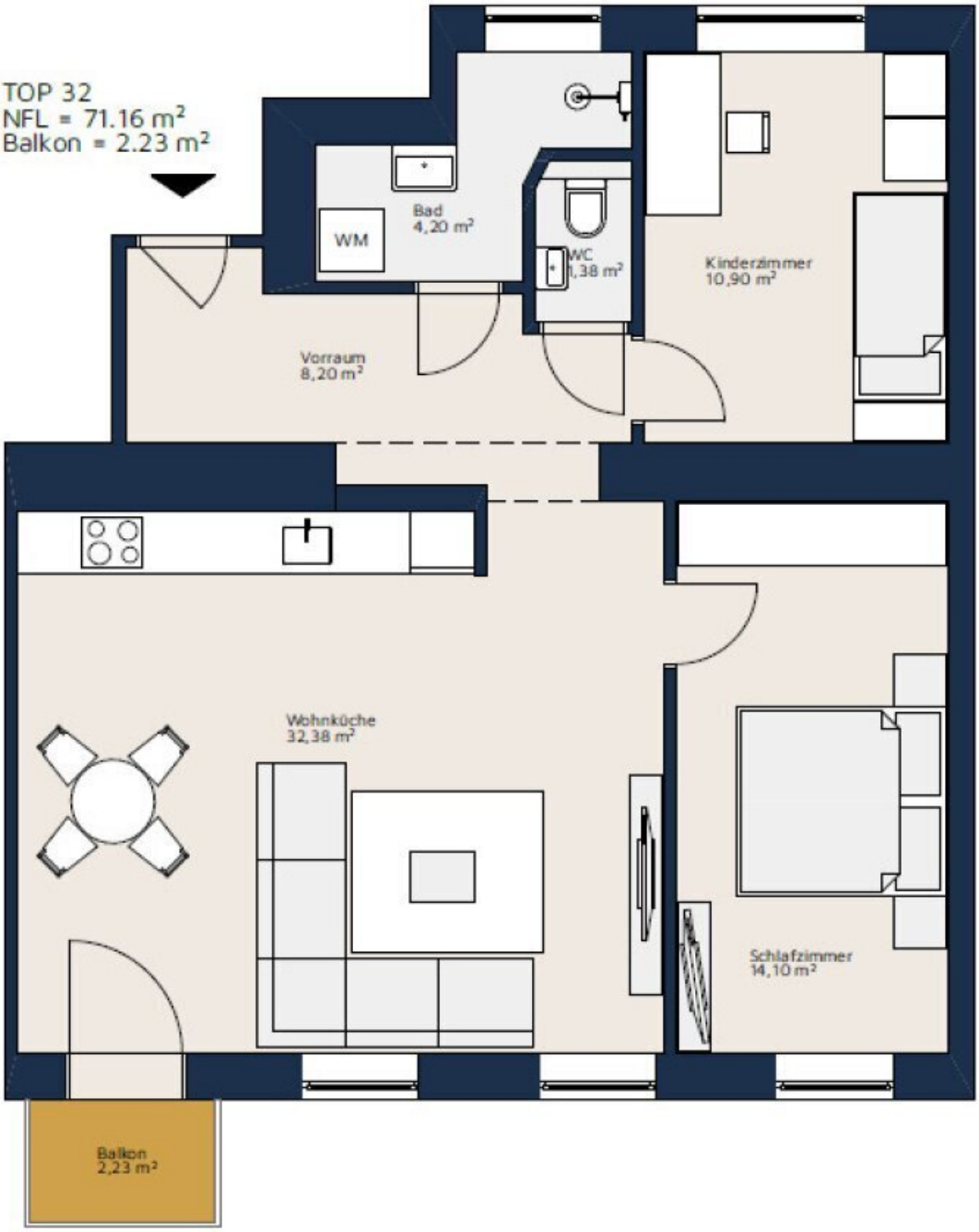
Ihr Ansprechpartner

Ari Abramov

Adonia Realitätenvermittlung GmbH
Hohenstaufengasse 9/2
1010 Wien

ADONIA

Immobilien


TOP 32
NFL = 71.16 m²
Balkon = 2.23 m²
WM
Bad
4,20 m²
WC
1,38 m²
Kinderzimmer
10,90 m²
Vorraum
8,20 m²
Wohnküche
32,38 m²
Schlafzimmer
14,10 m²
Balkon
2,23 m²

N
0
1
2
3
4
5

Objektbeschreibung

Generalsanierte 3-Zimmer-Neubauwohnung direkt beim Schweizer Garten

Zum Verkauf steht diese **ca. 70 m² große 3-Zimmer-Neubauwohnung** in einem gepflegten Haus aus dem Jahr 1951. Die Wohnung besticht durch ihre hochwertige Ausstattung, optimale Raumaufteilung und eine erstklassige Lage direkt beim **Schweizer Garten**.

Raumaufteilung

Die Wohnung liegt im **4. Liftstock** und bietet eine **zentral begehbare Raumaufteilung**:

- **Vorraum**
- **Separates WC**
- **Badezimmer** mit bodenebener Dusche und Fenster
- **Großzügige Wohnküche** (ca. 32 m²) mit Zugang zum **Balkon** (ca. 2,3 m²)
- **Geräumiges Schlafzimmer** (ca. 14 m²)
- **Hofseitiges Schlafzimmer** (ca. 11 m²)

Ausstattung

Die Wohnung wurde mit **hochwertigen Materialien** generalsaniert und verfügt über:

- **Hochwertiger Holzparkett** in Fischgrätmuster
- **Moderne Sanitärausstattung**
- **3-fach Schallschutzverglasung**

- **Eingangssicherheitstür**

- **Großformatige, moderne Fliesen**

Lage

Die Wohnung befindet sich in einer der besten Lagen des **3. Wiener Gemeindebezirks**, einem der beliebtesten Wohnbezirke Wiens. Die Umgebung zeichnet sich durch eine **exzellente Infrastruktur** und zahlreiche **Einkaufsmöglichkeiten** aus.

- **Freizeitmöglichkeiten:** Das **Schloss Belvedere** und der **Schweizergarten** liegen in unmittelbarer Nähe und bieten ideale Möglichkeiten für Erholung und Freizeitgestaltung.

- **Perfekt für Familien und Paare:** Die zentrale Lage ermöglicht ein urbanes Leben mitten im Geschehen.

Öffentliche Anbindung

Die Wohnung ist optimal an den öffentlichen Verkehr angebunden:

- **Straßenbahnlinien:** D, O, 1, 18

Preis

- **Kaufpreis:** EUR 399.000 (lastenfrei)

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

Zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins lassen Sie uns bitte jedenfalls eine E-Mailanfrage zukommen!

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!

Bitte achten Sie darauf, dass Sie diese Immobilie, nach Ihrer Anfrage bei Adonia Immobilien, nicht auch bei einem anderen Immobilienmaklerbüro anfragen! Vielen Dank!

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. Irrtum und Änderungen vorbehalten.

Alle hier veröffentlichen 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 zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m

Klinik <1.000m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

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

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap