

**++Grünruhelage++ Toller 2-Zimmer-ERSTBEZUG mit
Loggia in BESTLAGE! Süd-West-Ausrichtung!**



Objektnummer: 56800

Eine Immobilie von Adonia Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1180 Wien
Baujahr:	1960
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	41,00 m ²
Nutzfläche:	47,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	154,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	2,24
Kaufpreis:	298.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Benjamin Marinkovic

Bertrand Kaufmann Immobilienmakler GmbH
Börsegasse 9/4
1010 Wien

T 06765446834









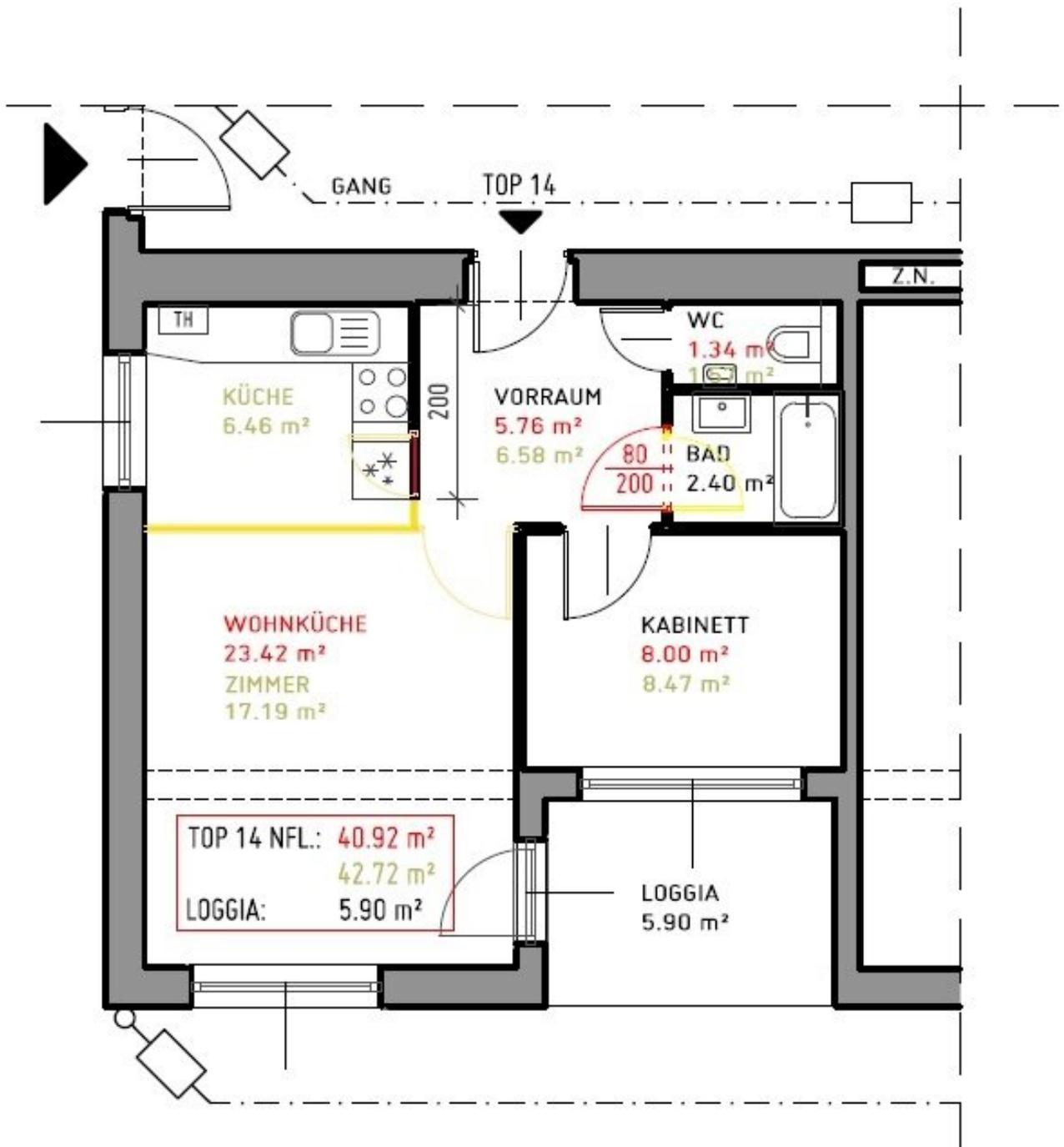






ADONIA

Immobilien



Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht diese **top-sanierte 2-Zimmer** Wohnung in **absoluter Grün-Ruhelage des 18. Wiener Gemeindebezirks**.

Zustand:

Die Wohnung wurde **hochwertig und stillvoll saniert**. Außerdem ist der Wohnung ein Kellerabteil zugeordnet.

Details:

- Hochwertiger Fischgrät-Eichenparkett
- Türen im Alt-Wien Stil
- Sicherheits-Eingangstüre
- uvm

Haus:

Das ältere Neubaugebäude befindet sich in einem **gepflegten Zustand** (BJ ca. 1960).

Raumaufteilung:

Die Wohnung verfügt über einen **sehr guten Grundriss**, da alle Räume vom Vorraum aus **zentral begehbar** sind.

Über den Vorraum gelangen Sie in ein Bad mit Dusche, einem separaten WC, einem Kabinett sowie einer geräumigen Wohnküche mit Zugang auf eine offene Loggia, die einen wunderschönen Ausblick ins Grüne bietet.

- zentraler Vorraum
- Bad mit Dusche

- separates WC
- Helles, großzügiges Wohnzimmer (ca. 23,5 m²) + Zugang auf die Loggia (ca. 6 m²)
- gemütliches Kabinett (ca. 8 m²)

Lage:

Die Lage nahe der **Pötzleinsdorfer Höhe** ist als **ausgezeichnet** einzustufen und gehört zu den **gefragtesten Gegenden in Währing/Döbling**.

Das Objekt befindet sich direkt an der Grenze zwischen dem 18. Und dem 19. Wiener Gemeindebezirk ist für seine **gehobenen Heurigen** und **Gastronomie-Lokale** bekannt und berüchtigt. Die **traditionellen Gasthäuser** sowie ein Spaziergang durch die **wunderschönen Weinpfade** laden zu einem netten Tages-Ausklang ein. In wenigen Gehminuten ist der **Pötzleinsdorfer Schlosspark** erreichbar. Diese **Grünflächen sind das Aushängeschild** dieser **exklusiven Lage**. Zur Freizeitgestaltung bietet sich zudem eine vielfältige Anzahl an **Heurigen, Buschenschänken, Cafés, Restaurants, u.v.m.**, an.

Öffentliche Anbindung: Buslinie 41A – Straßenbahnlinie 41

Preis:

Der lastenfreie Kaufpreis beträgt EUR 298.000,00

Die monatlichen Kosten betragen ca. EUR 155,00 (inkl. Rücklage & Ust.)

Sollten Sie **Fragen** haben oder einen **persönlichen Besichtigungstermin** 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.

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 <1.000m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Universität <2.500m

Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige

Geldautomat <1.500m

Bank <1.500m

Post <1.000m

Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <1.000m

U-Bahn <3.000m

Bahnhof <2.500m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap