

**++NEU++ 4-Zimmer Familienwohnung mit Terrasse,  
ehemaliges Fuhrwerkerhaus- nun moderne  
Wohnhausanlage in Bestlage des 13. Bezirks!**



**Objektnummer: 57067**

**Eine Immobilie von Adonia Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1130 Wien
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	102,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	36,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	0,70
<b>Kaufpreis:</b>	729.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Luca Schelodetz**

Adonia Realitätenvermittlung GmbH  
Hohenstaufengasse 9/2  
1010 Wien

T 0664/910 15 40









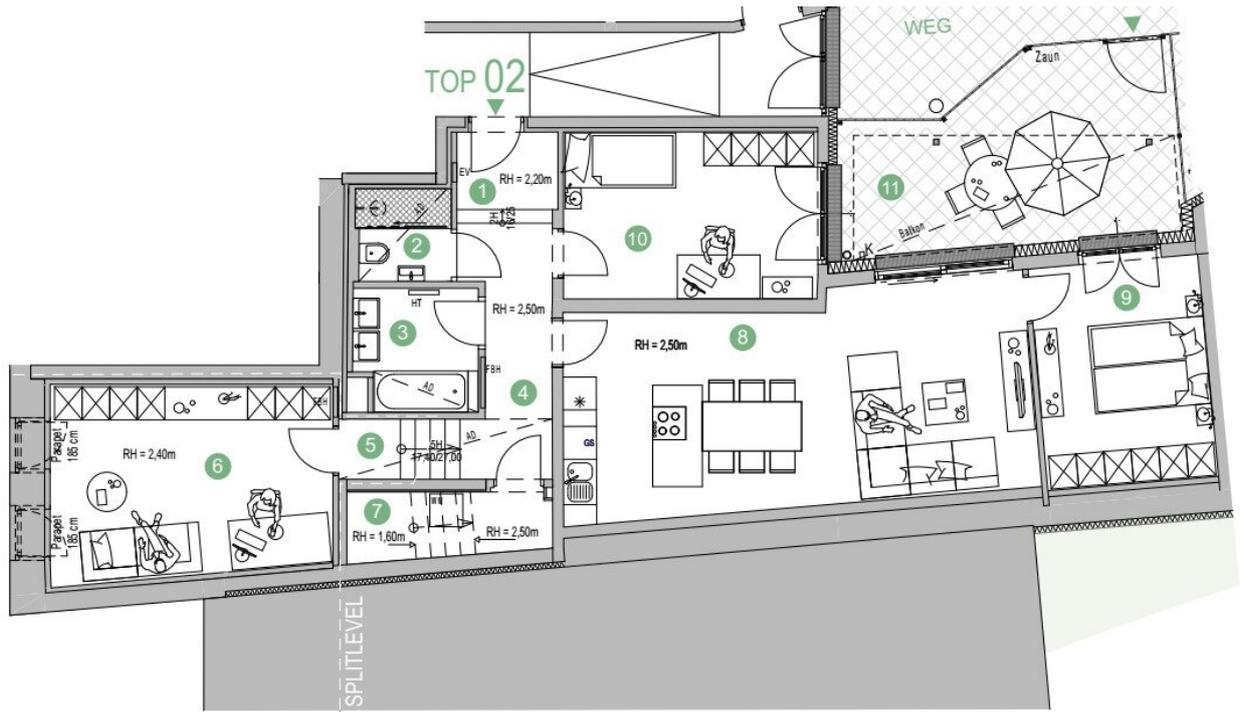






**ADONIA**

*Immobilien*



GRUNDRISS UG ———— X ———— GRUNDRISS EG EINGANGSNIVEAU

- 1 VORRAUM Feinsteinzeug 3,02m<sup>2</sup>
- 2 TOILETTE mit Dusche Feinsteinzeug 2,97m<sup>2</sup>
- 3 BAD Feinsteinzeug 4,96m<sup>2</sup>
- 4 GANG Parkett 6,74m<sup>2</sup>
- 5 STIEGE/GANG Parkett 1,23m<sup>2</sup>
- 6 HOBBYRAUM Parkett 17,15m<sup>2</sup>
- 7 HAUSWIRTSCHAFTSRAUM Feinsteinzeug 4,49m<sup>2</sup>
- 8 WOHNKÜCHE Parkett 34,56m<sup>2</sup>
- 9 ZIMMER Parkett 12,63m<sup>2</sup>
- 10 ZIMMER Parkett 13,80m<sup>2</sup>
- 11 TERRASSE Betonsteinplatten 19,17m<sup>2</sup>

**TOP 2**  
**SPLIT LEVEL WOHNUNG**

Lage: Bauteil 1  
Untergeschoß  
Erdgeschoss

3 Zimmer  
1 Hobbyraum

Wohnnutzfläche: 101,55m<sup>2</sup>  
Terrasse: 19,17m<sup>2</sup>

## Objektbeschreibung

**++ZUR VEREINBARUNG eines BESICHTIGUNGSTERMINS lassen SIE uns BITTE JEDENFALLS eine schriftliche ANFRAGE am besten gleich mit Ihren TERMINWÜNSCHEN zukommen! (wir antworten verlässlich am selben Tag!)++**

Bei dem Projekt G-G-17 handelte es sich um ein kleines Fuhrwerkerhaus mit 2 Hoftrakten und einem Garten welches von Grund auf saniert und zu einer exklusiven Wohnhausanlage mit 12 Einheiten um- bzw. ausgebaut wurde. Alle 12 Einheiten verfügen über Freiflächen in Form von entweder Dachterrassen, Terrassen, Balkonen oder Gärten. Im rückwärtigen Teil der Liegenschaft befindet sich ein ruhiger Garten mit altem Baumbestand

- **TOP 2:** Zum Verkauf gelangt diese **ca. 102m<sup>2</sup>** große **4-Zimmer Split-Levelwohnung** mit **ca. 20m<sup>2</sup> Terrasse**.

### Raumaufteilung:

- Vorraum
- Duschbad mit WC
- Badezimmer mit Wanne
- Hobbyraum
- Wohnküche
- Zimmer
- Zimmer
- Abstellraum

- Terrasse

(siehe Plan und aktuelle Fotodokumentation)

### **Ausstattung:**

Alle Wohnungen dieses Projekts wurden **hochwertig ausgestattet**. In allen Zimmern wurde ein **wunderschöner Parkettboden** verlegt, die **Nassräume** wurden **hochwertig verflies**t und mit **Markenarmaturen** ausgestattet. Alle Wohnungen werden mittels **Fußbodenheizung (Luftwärmepumpe)** beheizt.

**Selbstverständlich ist eine ausführliche Bau- und Ausstattungsbeschreibung verfügbar, welche wir Ihnen gerne zukommen lassen!**

### **Zustand:**

Die Wohnungen werden **schlüsselfertig** (ohne Küche) im **ERSTBEZUG** verkauft. (Gerne vermitteln wir Ihnen auch ein kostengünstiges Küchenstudio!)

### **Lage/Infrastruktur:**

Das Objekt befindet sich in ausgezeichneter Lage inmitten des 13. Bezirks in einer ruhigen Seitengasse zur Speisinger Straße/ Höhe Hofwiesengasse. Zwei Nahversorger ebenso wie Apotheken, Ärzte, Banken und sonstige Geschäfte des täglichen Bedarfs finden sich in fußläufiger Entfernung. In unmittelbarer Nähe befindet sich ein umfangreiches Angebot an Schulen und Kindergärten. Der Napoleonwald, der Maurer Wald oder der Lainzer Tiergarten sind öffentlich in nur wenigen Minuten erreichbar und bieten außerordentliche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten - das nahegelegene Hietzinger Bad lädt zum Schwimmen ein.

### **Verkehrsanbindung:**

Die Wohnhausanlage ist perfekt an das öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen. In nur 5 Gehminuten erreicht man die Station Hofwiesengasse mit folgenden Verkehrsmitteln:

Bus: Linien 56A, 56B

Straßenbahn: Linie 60 (Westbahnhof-Rodaun: in 12 Minuten zur U4 Station Hietzing oder in 24 Minuten zum Westbahnhof), Linie 62 (Karlsplatz-Lainz: in 14 Minuten zum Bahnhof Meidling, in 36 Minuten zum Karlsplatz)

Sowohl U-Bahn Stationen als auch S- Bahn Stationen sind über Linie 60, 62 bzw. 56A und

56B direkt erreichbar.

**Preis:**

Der Preis für **Eigennutzer** beträgt **EUR 729.000.-**.

Vertragserrichtung und Abwicklung: Mag. Wolfgang Andreas ORSINI UND ROSENBERG  
Rechtsanwalt, 1010 Wien, Annagasse 8

**Für Fragen stehe ich gerne jederzeit zur Verfügung!**

**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, 2020 und 2022/2023 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](https://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 zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.500m

Höhere Schule <4.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <3.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <2.500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap