

**++NEU++ 3-Zimmer Dachgeschoss-ERSTBEZUG mit  
Terrasse, perfekte Aufteilung!**



**Objektnummer: 57337**

**Eine Immobilie von Adonia Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                   |                        |
|-------------------|------------------------|
| Adresse           | Heiligenstädter Straße |
| Art:              | Wohnung - Dachgeschoß  |
| Land:             | Österreich             |
| PLZ/Ort:          | 1190 Wien              |
| Baujahr:          | 2023                   |
| Zustand:          | Erstbezug              |
| Alter:            | Neubau                 |
| Wohnfläche:       | 94,00 m <sup>2</sup>   |
| Zimmer:           | 3                      |
| Bäder:            | 1                      |
| WC:               | 2                      |
| Terrassen:        | 1                      |
| Kaufpreis:        | 579.000,00 €           |
| Provisionsangabe: |                        |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

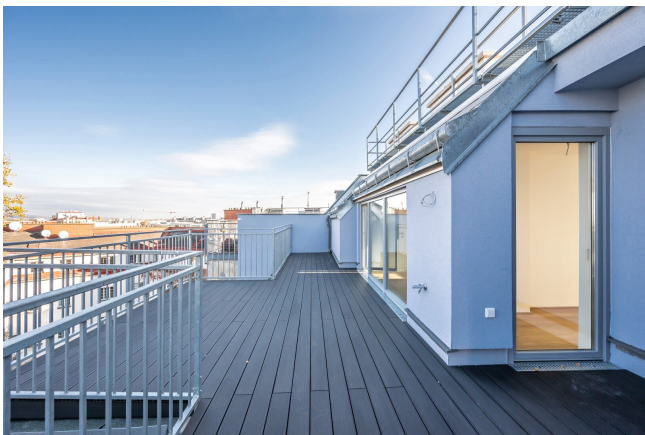
## Ihr Ansprechpartner



**Luca Schelodetz**

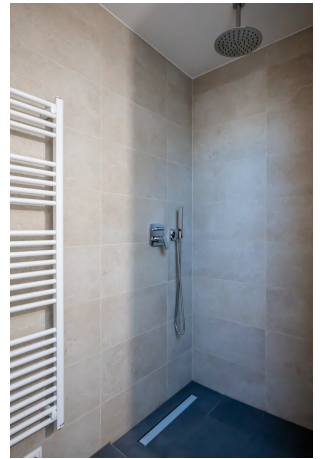
Bertrand Kaufmann Immobilienmakler GmbH  
Börsegasse 9/4  
1010 Wien

T 0664/910 15 40













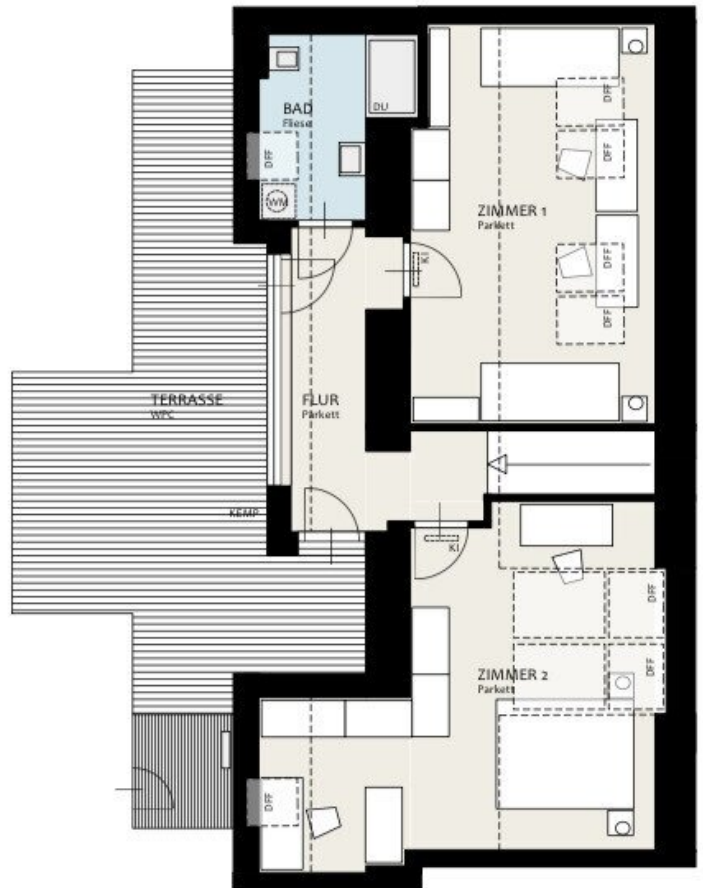


# ADONIA

*Immobilien*



GRUNDRISS  
1. DACHGESCHOSS



GRUNDRISS  
2. DACHGESCHOSS

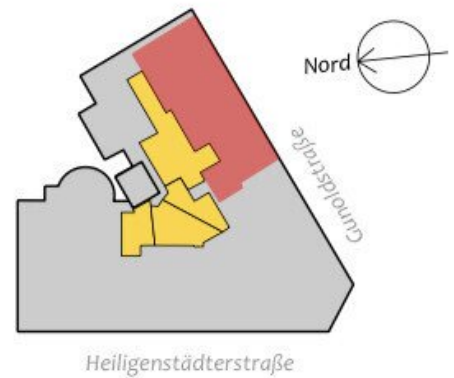
## Top 37

|             |              |           |
|-------------|--------------|-----------|
| VORRAUM     | 7,89         | m²        |
| WC          | 1,79         | m²        |
| ABSTR.      | 3,47         | m²        |
| WOHNKÜCHE   | 21,69        | m²        |
| FLUR        | 7,95         | m²        |
| BAD         | 5,42         | m²        |
| ZIMMER 1    | 21,36        | m²        |
| ZIMMER 2    | 24,57        | m²        |
| <b>WNFL</b> | <b>94,14</b> | <b>m²</b> |
| <hr/>       |              |           |
| TERR.       | 26,63        | m²        |

## FLÄCHEN

|          |                         |
|----------|-------------------------|
| ABSTR    | Abstellraum             |
| ABST-NI. | Abstellnische           |
| DFF      | Dachflächenfenster      |
| DU       | Dusche                  |
| GARD.    | Garderobe               |
| KEMP     | Kemper-Außen-Ventil     |
| KI       | Klima-Innengerät        |
| EV       | Elektroverteiler        |
| TRH      | Treppenhaus             |
| TERR.    | Terrasse                |
| WA       | Wanne                   |
| WM       | Waschmaschinen-Anschluß |
| WNFL     | Wohnnutzfläche          |

## LEGENDE



## LAGE IM HAUS

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt diese, **ca. 94 m<sup>2</sup>** große, Dachgeschoss-Eigentumswohnung mit ca. 27 m<sup>2</sup> Terrasse in zentraler Lage des 19. Wiener Gemeindebezirks!

**\*\*\*\*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!)\***

In diesem Dachgeschoss sind gerade 8 hochwertige Dachgeschosswohnungen mit Freifläche in Größen von ca. 56m<sup>2</sup> bis ca. 104m<sup>2</sup> entstanden.

**Raumaufteilung: Top 37, Dachgeschoss, Maisonette auf zwei Ebenen**

### **Ebene 1:**

- Vorraum
- WC
- Abstellraum
- Wohnküche

### **Ebene 2:**

- Schlafzimmer 1
- Schlafzimmer 2
- Badezimmer mit WC
- Flur mit Ausgang auf die Terrasse (Hofseitig)

(siehe Plan und aktuelle Fotos)

### **Zustand:**

Die Wohnungen wurden soeben fertiggestellt. Der Verkauf erfolgt als schlüsselfertiger Erstbezug ohne Küche.

### **In diesem Haus stehen noch folgende Einheiten zur Verfügung:**

|        |          |       |                   |         |
|--------|----------|-------|-------------------|---------|
| Top 32 | 4 Zimmer | 98 m2 | 9,5 m2 Terrasse   | 589.000 |
| Top 33 | 3 Zimmer | 87 m2 | 12,38 m2 Terrasse | 499.000 |
| Top 36 | 3 Zimmer | 68 m2 | 11,66 m2 Terrasse | 409.000 |
| Top 37 | 3 Zimmer | 94 m2 | 26,63 m2 Terrasse | 579.000 |

### **Haus:**

Es handelt sich um einen klassischen Altbau mit vielen Stilelementen. Ein Großteil der Altbauwohnungen wurde generalsaniert und abverkauft. Nun wurde das Dachgeschoss ausgebaut und 8 neue Einheiten geschaffen. Im Zuge dessen wurden Sanierungsarbeiten am Stiegenhaus, der Lifteinbau und der Einbau einer Gas-Zentralheizung realisiert.

### **Lage:**

Die Wohnung befindet sich in der Heiligenstädter Straße und somit im 19. Bezirk.

Fußläufig sind in der Umgebung zahlreiche Geschäfte des täglichen Bedarfs (Lebensmittel, Restaurants, Bekleidungsgeschäfte, Apotheken, Banken) sowie auch diverse Arztpraxen binnen weniger Minuten zu erreichen.

Direkt vor der Haustür befindet sich die Buslinie 10A, U4 Heiligenstadt, sowie die S-Bahn Heiligenstadt. Mit den öffentlichen Verkehrsmitteln kann in der Folge die Wiener Innenstadt innerhalb von 10 Minuten erreicht werden.

Weitere öffentliche Verkehrsmittel: Straßenbahnlinien 37 und D.

Kindergärten, Schulen und Universitäten sind mit den oben genannten öffentlichen Verkehrsmitteln bestens angebunden.

Genauere Informationen entnehmen Sie bitte dem Lageplan!

### **Verkehrsanbindung:**

Die Wohnung ist über die Autobuslinie 10A sowie die Straßenbahnlinien 37,D und die U4 Heiligenstadt sehr gut öffentlich angebunden.

**Preis:**

Der lastenfreie Kaufpreis für diese Eigentumswohnung beträgt **Euro 579.000**

Vertragserrichtung und Abwicklung: Renner Wildner Bauer Rechtsanwälte, Gonzagagasse 11, A -1010 Wien 1,5% plus Barauslagen plus 20% Ust

**Die monatlichen Kosten ( Betriebskosten, Reparaturfondszahlung und Umsatzsteuer) belaufen sich auf ca. EUR 2,5/m². (exklusive Liftbetriebskosten)**

**Sollten Sie Fragen haben, zögern Sie bitte nicht mich zu kontaktieren.**

Nicht alle unserer Immobilien werden auf die gängigen Immobilienplattformen exportiert! Besuchen Sie unsere Homepage unter [adonia-immobilien.at](http://adonia-immobilien.at) um alle Immobilien sehen zu können!

**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](http://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.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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 <250m  
Klinik <750m  
Krankenhaus <1.250m

### **Kinder & Schulen**

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

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <750m  
Einkaufszentrum <1.250m

### **Sonstige**

Geldautomat <250m  
Bank <250m  
Post <750m

Polizei <750m

**Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <250m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <750m

Autobahnanschluss <750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap