

**++Der Platzhirsch++ Fantastischer 3 Zimmer Erstbezug mit  
Balkon!**



**Objektnummer: 57389**

**Eine Immobilie von Adonia Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                |
|-------------------------------|--------------------------------|
| Art:                          | Wohnung                        |
| Land:                         | Österreich                     |
| PLZ/Ort:                      | 1220 Wien                      |
| Baujahr:                      | 2023                           |
| Zustand:                      | Erstbezug                      |
| Alter:                        | Neubau                         |
| Wohnfläche:                   | 64,66 m <sup>2</sup>           |
| Zimmer:                       | 3                              |
| Bäder:                        | 1                              |
| WC:                           | 1                              |
| Balkone:                      | 1                              |
| Heizwärmebedarf:              | 37,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | 0,67                           |
| Kaufpreis:                    | 399.000,00 €                   |

## Ihr Ansprechpartner



### Luca Schelodetz

Bertrand Kaufmann Immobilienmakler GmbH  
Börsegasse 9/4  
1010 Wien

T 0664/910 15 40

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





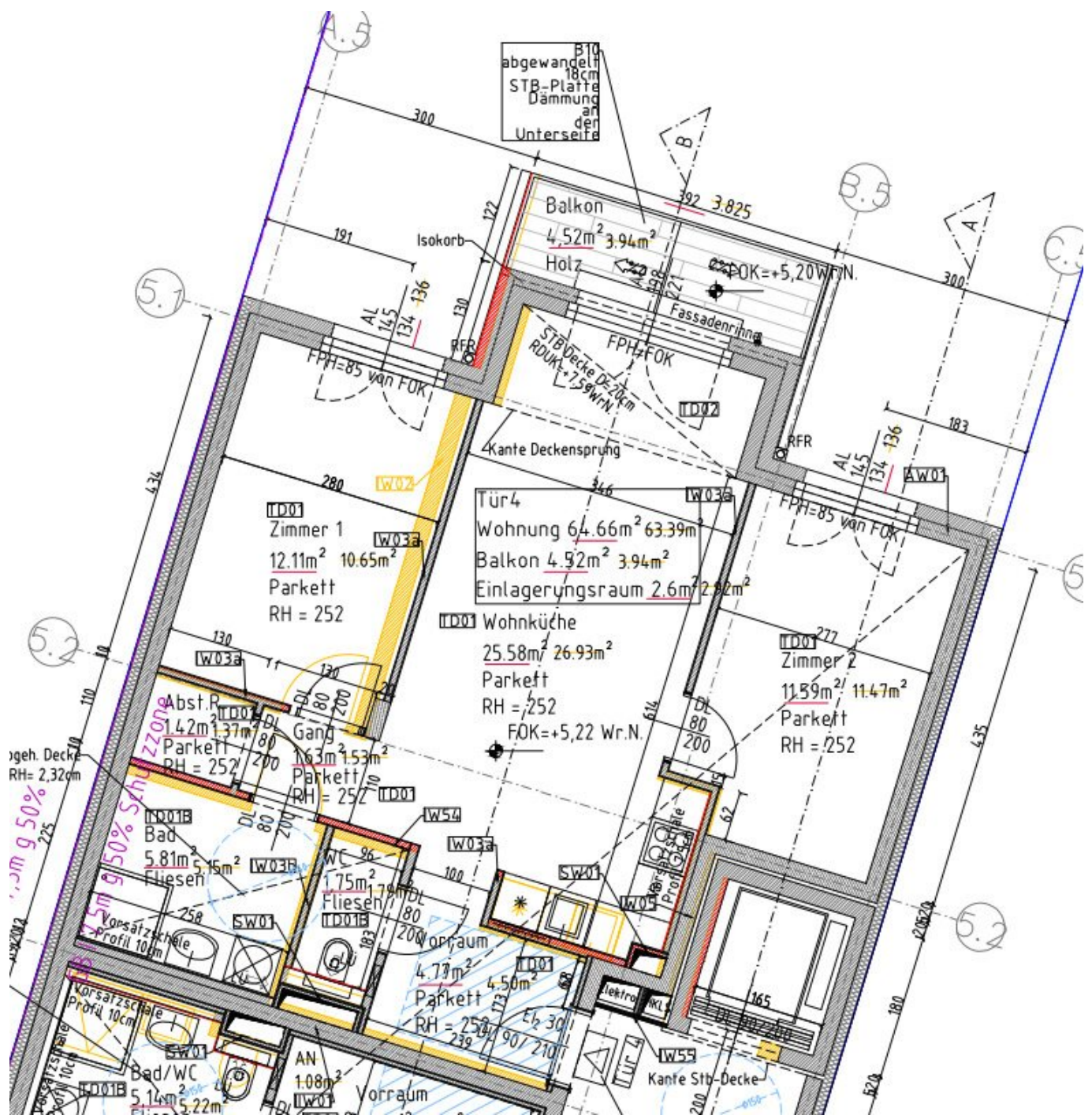




# ADONIA

*Immobilien*





## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt diese neu errichtete **ca. 65m<sup>2</sup>** große **3-Zimmer Wohnung mit Balkon** in sehr guter Lage des 22. Wiener Gemeindebezirks.

Es handelt sich um **EIGENGRUND** - kein Baurecht!

**\*\*\*ZUR VEREINBARUNG eines BESICHTIGUNGSTERMINS lassen SIE uns BITTE JEDENFALLS eine schriftliche ANFRAGE zukommen! (wir antworten verlässlich am selben Tag!)\***

### Raumaufteilung:

- + Vorraum
- + Abstellraum
- + Badezimmer
- + getrenntes WC
- + Wohnesszimmer
- + Schlafzimmer
- + Schlafzimmer
- + Balkon

(siehe Plan u. Beispielfotos)

### Zustand:

Das Objekt wird soeben neu errichtet. Es handelt sich um einen Erstbezug. **(siehe**

## Beispielfotos von bereits fertiggestellten Objekten)

### Ausstattungsdetails:

- Fußbodenheizung
- Parkettboden
- hochwertig ausgestattete Sanitärräume
- Luftwärmepumpe

### Haus:

Das Objekt befindet sich im **5.Haus (1.OG)** eines **außergewöhnlich schönen Neubaus** **welcher soeben neu errichtet wird**. Fertigstellung Ende Q2 2024.

### Lage:

Das Objekt ist in der Hirschstettner Straße gelegen und somit in einer der besten und gefragtesten Lagen im 22. Gemeindebezirk. Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs und einige Restaurants und Cafes befinden sich in unmittelbarer Gehdistanz!

### Verkehrsanbindung:

Die **Bahnstation Hirschstetten** sichert eine **perfekte Anbindung** an das Stadtzentrum. Auch nahegelegene Busstationen (95A/95B) zählen zu der guten öffentlichen Anbindung unweit der Haustüre.

### Preis:

Der **lastenfreie Kaufpreis** für diese Wohnung beträgt **Euro 399.000.-**

Die geschätzten monatlichen Kosten werden sich voraussichtlich wie folgt zusammensetzen:



Betriebskosten ca. 2,50€ pro m<sup>2</sup> netto

Lift-Betriebskosten ca. 0,30€ pro m<sup>2</sup> netto (unverbindliche Schätzung)

Zahlung in den Rücklagefond: muss noch festgelegt werden

Sollten Sie **Fragen** haben oder einen **Besichtigungstermin** wünschen, zögern Sie bitte nicht mich zu kontaktieren. (am besten via E-Mail Anfrage)

**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](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 Auftraggeber ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <3.500m  
Höhere Schule <2.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.500m  
Straßenbahn <1.000m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap