

**++NEU++ 4-Zimmer DG-Maisonette mit 2 Terrassen und 3 Bädern!**



**Objektnummer: 57618**

**Eine Immobilie von Adonia Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1130 Wien
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	140,42 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	37,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	0,79
<b>Kaufpreis:</b>	719.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	255,40 €
<b>USt.:</b>	25,54 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Luca Schelodetz

Bertrand Kaufmann Immobilienmakler GmbH  
Börsegasse 9/4  
1010 Wien















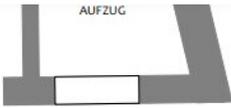




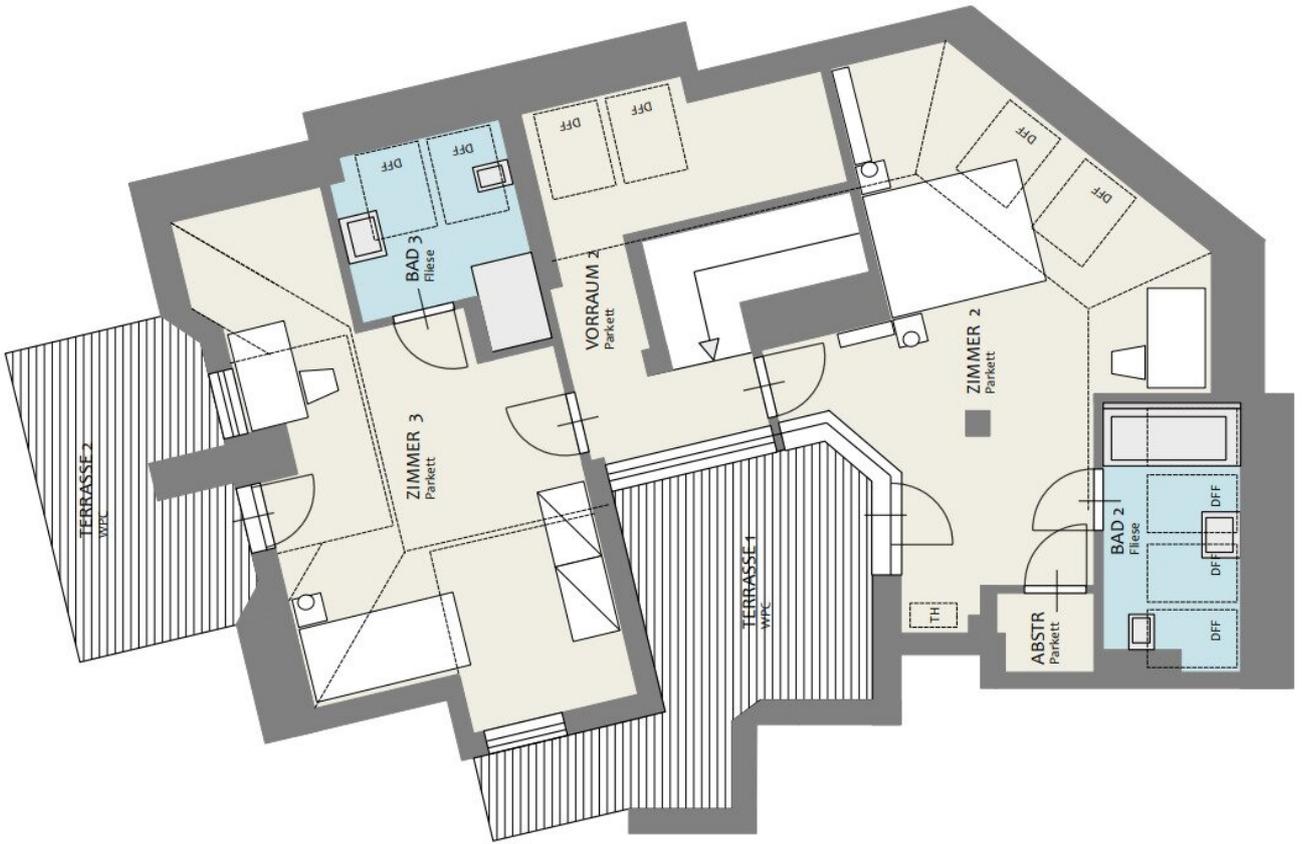


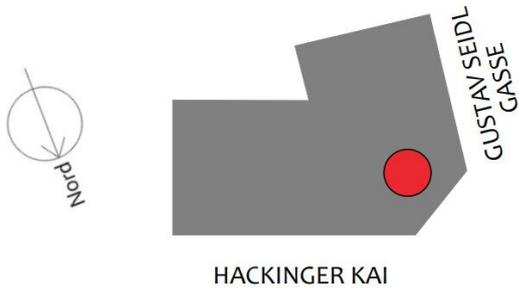






GRUNDRISS  
1. DACHGESCHOSS





## LAGE DER WOHNUNG

DG 1	
Vorraum 1	9,45 m <sup>2</sup>
Wc	1,53 m <sup>2</sup>
Bad 1	4,27 m <sup>2</sup>
Abstr	3,10 m <sup>2</sup>
Wohnküche	34,09 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	17,71 m <sup>2</sup>

DG2	
Vorraum 2	12,22 m <sup>2</sup>
Bad 2	5,50 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	26,68 m <sup>2</sup>
Zimmer 3	20,51 m <sup>2</sup>
Bad 3	4,38 m <sup>2</sup>
Abstellraum	1,02 m <sup>2</sup>

Wohnnutzfläche 140,47 m<sup>2</sup>

Terrasse 1	12,83 m <sup>2</sup>
Terrasse 2	9,06 m <sup>2</sup>



## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt diese wunderschöne, **ca. 140m<sup>2</sup>** große Dachgeschosswohnung.

**++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 stehen insgesamt vier neu ausgebaute Wohnungen zur Verfügung: gerne können wir uns alle noch verfügbaren Wohnungen bei einem Termin ansehen!**

- **Top 12: ca. 54m<sup>2</sup> + 13m<sup>2</sup> Balkon bereits vergeben**
- **Top 13: ca. 140m<sup>2</sup> + 22m<sup>2</sup> Terrasse**
- **Top 14: ca. 121m<sup>2</sup> + 24m<sup>2</sup> Terrasse**
- **Top 15: ca. 77m<sup>2</sup> + 11m<sup>2</sup> Terrasse bereits vergeben**

**Raumaufteilung: Maisonette auf zwei Ebenen!**

**Ebene 1:**

- **Vorraum**
- **getrenntes WC**
- **Badezimmer**
- **Abstellraum**
- **Schlafzimmer**

- Wohnküche

## **Ebene 2:**

- **Vorraum**
- Schlafzimmer mit Bad und Terrasse
- Schlafzimmer mit Bad und Terrasse

(siehe Plan und aktuelle Fotodokumentation)

## **Zustand:**

Es handelt sich hierbei um einen **neu ausgebauten Erstbezug**.

## **Haus:**

Die Wohnung befindet sich **im Dachgeschoss** eines gepflegten **Altbaus**.

## **Lage:**

Die kaufgegenständliche Wohnung befindet sich in der Gustav-Seidel-Gasse und somit inmitten des 13. Bezirkes.

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

Die Lage kann als sehr gut bezeichnet werden. Weniger als 2 min zu Fuß entfernt befinden sich die U4 Hütteldorf. Diese bieten eine perfekte Verbindung quer durch Wien. Wenige Schritte von der Haustüre entfernt befindet sich auch zahlreiche Buslinien (49A, 50B, 53A).

In der Folge kann die Wiener Innenstadt (15 Minuten), sowie auch die Randbezirke (Strebersdorf, Mödling, Hütteldorf etc.) in kürzester Zeit erreicht werden.

Kindergärten, Schulen und Universitäten sind mit den oben genannten öffentlichen

Verkehrsmitteln bestens angebunden.

In der Nähe der Wohnung befindet sich der Lainzer Tiergarten, welcher nach einem stressigen Arbeitstag zum Relaxen einladen. Durch die sehr gute öffentliche Anbindung, können auch weiter entfernte Freizeit- und Sporteinrichtungen binnen kurzer Zeit erreicht werden.

Genauere Informationen entnehmen Sie bitte dem Lageplan!

### **Verkehrsanbindung:**

Die Wohnung ist über die U4 Hütteldorf und zahlreicher Buslinien perfekt öffentlich angebunden(49A, 50B, 53A).

### **Preis:**

Der lastenfreie Kaufpreis beträgt **719.000**

**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 und 2019 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.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <2.500m  
Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <1.500m  
Höhere Schule <4.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <4.000m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <1.000m

U-Bahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap