

**++Rarität++ Großzügige Neubauwohnung in
GRÜNRUHELAGE – mitten in Döbling!**



Objektnummer: 57723

Eine Immobilie von Adonia Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	140,03 m²
Zimmer:	3
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Kaufpreis:	1.099.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Rene Motamedi

Bertrand Kaufmann Immobilienmakler GmbH
Börsegasse 9/4
1010 Wien

T +4369910983719

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









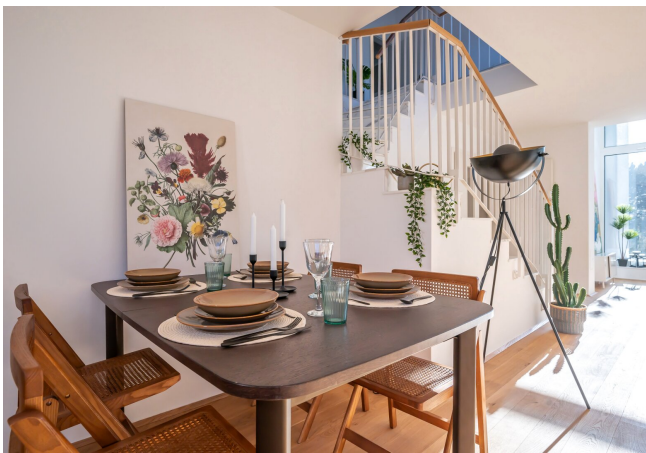














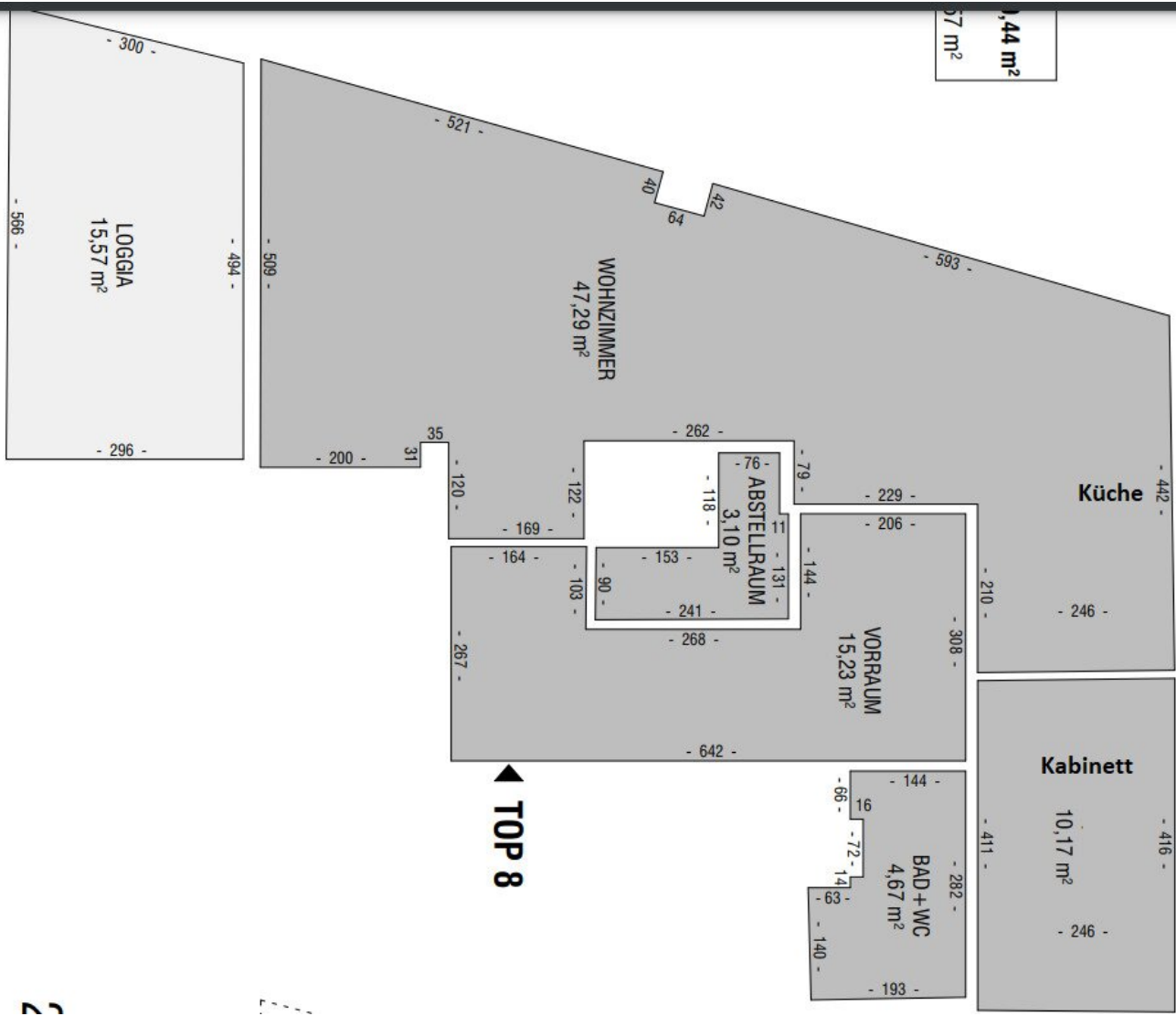


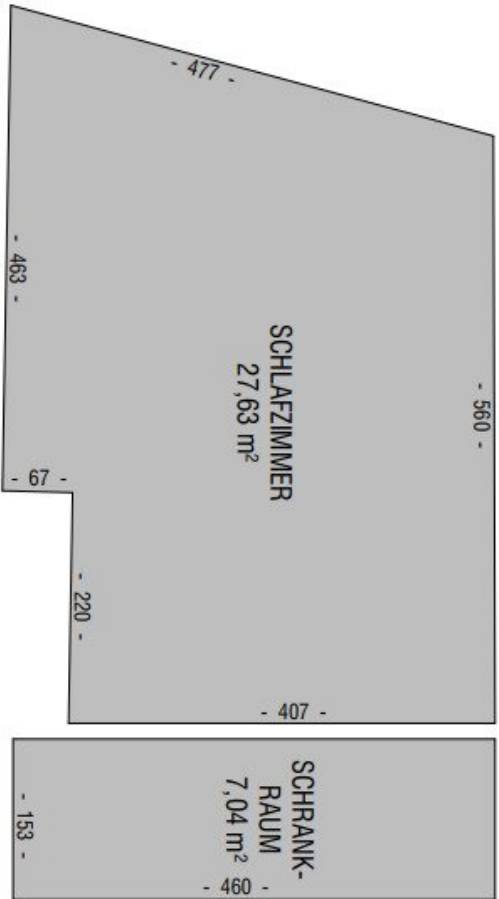






1,44 m²
57 m²





Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine helle 3-Zimmerwohnung (Maisonette im Dachgeschoss) mit bester Infrastruktur in einer ruhigen Top Gegend im 19. Bezirk gelegen. Diese großzügig geschnittene Wohnung bietet 140m² Wohnfläche, sowie eine ca.16 m² große Terrasse und ist komplett hofseitige ausgerichtet.

Das Objekt befindet sich in einem ca. 1990 errichteten Wohngebäude mit Lift (fährt direkt in das DG und die Tiefgarage (Stellplatz im Kaufpreis inkludiert) im 19. Bezirk in der Langackergasse.

Das Objekt ist in einer **der besten Lagen Wiens gelegen!** Im ruhigen und sicheren **Botschafterviertel des 19. Bezirks** genießt man sein Zuhause mit Blick ins Grüne!

Ausstattung:

Das Objekt wurde **hochwertig ausgestattet (siehe aktuelle Fotos)**, befindet sich in einem **gebrauchten Zustand und wird wie es liegt und steht verkauft.**

Diese wunderschöne Eigentumswohnung bietet auf 2 Ebenen **3 Zimmer:**

EBENE 1:

- Vorraum
- Badezimmer mit WC
- Kabinett
- Wohnküche
- Terrasse
- Abstellraum

EBENE 2:

- **Badezimmer**
- **Getrenntes WC**
- **Schlafzimmer**
- **großer Schrankraum**

(siehe Vermessungsplan)

Der **Preis** für diese Eigentumswohnung beträgt **EURO 1.099.000 €**

Ein Garagenplatz ist im Kaufpreis inkludiert.

LAGE:

SEHR GUTE INFRASTRUKTUR UND NAHVERSORGUNG:

- Supermärkte (Billa, Spar-Gourmet), Bäckereien, Fitnessstudios
- Banken, Post
- Kaffeehäuser und Gastronomie (Cafe Cottage, Heurige)
- Kindergärten, Schulen und Gymnasien in bester Erreichbarkeit

SEHR GUTE VERKEHRSANBINDUNG:

öffentlich:

- U-Bahn-Linie U4 (Heiligenstadt)
- Straßenbahnlinie 37, Buslinie 10a

- Autobusse, Nachtbusse

Eine Vielzahl an nahe gelegenen öffentlichen Verkehrsmitteln bringt Sie in kürzester Zeit überall hin.

Sollten Sie **Fragen** haben oder einen **persönlichen Besichtigung** 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 und 2019 als Qualitätsmakler ausgezeichnet!

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.

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 <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

Universität <1.500m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <1.500m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.500m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap