++NEU++ Tolle 3-Zimmer Dachgeschosswohnung mit Loggia! alles auf einer Ebene!

Objektnummer: 59199

Eine Immobilie von Adonia Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1150 Wien
Baujahr:	2022
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	73,02 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	88,50 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1,52
Kaufpreis:	498.890,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Rene Motamedi

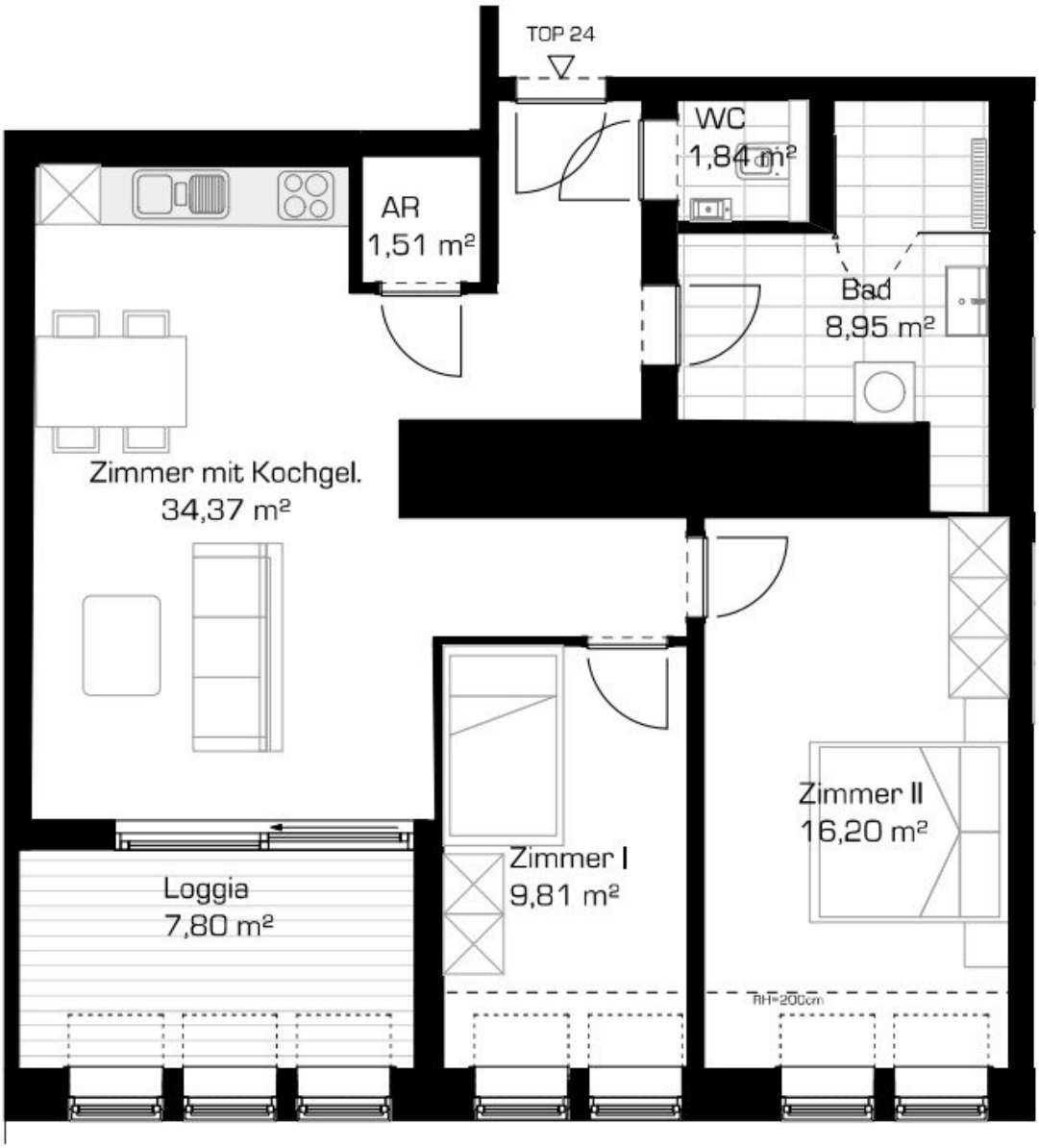
Bertrand Kaufmann Immobilienmakler GmbH
Leystraße 154/100
1010 Wien

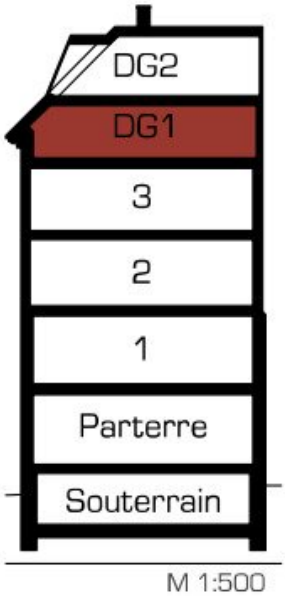
T +4369910983719

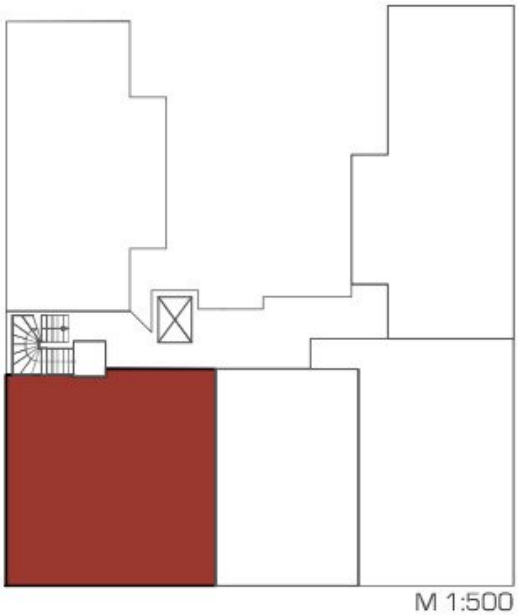
10 Jahre Adonia.
Immobilien sind unbeweglich.
Wir weiterhin nicht.
ADONIA
Immobilien
seit 2014

ADONIA

Immobilien


TOP 24
WC
1,84 m²
AR
1,51 m²
Bad
8,95 m²
Zimmer mit Kochgel.
34,37 m²
Zimmer II
16,20 m²
Zimmer I
9,81 m²
Loggia
7,80 m²
RH=200cm


DG2
DG1
3
2
1
Parterre
Souterrain
M 1:500


M 1:500

Objektbeschreibung

Hochwertige 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit Loggia in Top-Lage nahe Westbahnhof – 73 m²

Zum Verkauf gelangt diese ca. 73 m² große, hochwertig ausgestattete 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit einer ca. 8 m² großen Loggia. Die Wohnung befindet sich in einem klassisch eleganten Gründerzeithaus in ruhiger Lage im 15. Wiener Gemeindebezirk.

Besichtigungstermine

Zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins bitten wir Sie, uns **jedenfalls eine schriftliche Anfrage mit Ihren Terminwünschen** zukommen zu lassen. Wir antworten verlässlich noch am selben Tag!

Raumaufteilung

- **Vorraum**
- **Getrenntes WC**
- **Abstellraum**
- **Badezimmer**
- **Wohnküche**
- **Zimmer**
- **Kabinett**
- **Loggia**

(Siehe Plan und aktuelle Fotos)

Ausstattung

Diese Wohnung überzeugt durch ihre hochwertige Ausstattung:

- **Böden:** Edler Parkettboden in allen Wohnräumen
- **Nassräume:** Hochwertige Fliesen und Markenarmaturen
- **Heizung:** Moderne Fußbodenheizung für optimalen Komfort

Das Gebäude:

- Klassisches Wohnhaus aus der frühen Gründerzeit (ca. 1850) mit U-förmigem Grundriss
- Dreigeschossige Bauweise mit großzügiger Hofgeometrie
- Begrünter Innenhof mit direkter Sonneneinstrahlung in den Sommermonaten
- Typisch für diese Epoche: gegliederte Fassade und massives Mauerwerk aus Vollziegel

Eine detaillierte Bau- und Ausstattungsbeschreibung senden wir Ihnen gerne auf Anfrage zu.

Fertigstellung/Zustand

- **Erstbezug:** Die Wohnung wird schlüsselfertig (ohne Küche) übergeben
- **Fertigstellung:** In Kürze

Lage und Infrastruktur

Die Wohnung liegt in der **Österleingasse**, einer ruhigen Seitengasse der äußeren Mariahilfer Straße, nur ca. 8 Gehminuten vom Westbahnhof entfernt.

Öffentliche Verkehrsanbindung:

- **Straßenbahnen:** Station Geibelgasse/Mariahilfer Straße (Linien 5, 9, 18, 49, 52, 60) in ca. 1 Minute erreichbar

- **U-Bahn & S-Bahn:** Westbahnhof (U3, U6, S-Bahn) mit Anbindung an das Wiener Umland

Nahversorgung:

- Supermärkte, Restaurants, Apotheken, Banken und Geschäfte des täglichen Bedarfs in unmittelbarer Nähe

- Shopping-Möglichkeiten im Westbahnhof und im neu eröffneten IKEA

Freizeit & Erholung:

- **Grünflächen:** Auer-Welsbach-Park und Schlosspark Schönbrunn in 10–15 Minuten fußläufig erreichbar

- **Kultur & Unterhaltung:** Zahlreiche Gastronomie-, Kultur- und Unterhaltungsangebote entlang der Mariahilfer Straße

Bildungseinrichtungen:

- BRG/BORG Henriettenplatz, Schulzentrum Friesgasse und Kindergarten Fünfhausgasse in einem Umkreis von 500 m

Preis

- **Lastenfreier Kaufpreis:** EUR 499.000,-

Betriebskosten

- **Reparaturrücklage:** EUR 63,81
- **Betriebskosten:** EUR 145,00
- **Betriebskosten Lift:** EUR 25,59
- **Gesamt:** EUR 251,46

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 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

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 veröffentlichen 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 <500m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

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

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap