

**++NEU++ fantastische 3-Zimmer NEUBAUwohnung mit
Terrasse (Erstbezug) - TOPLAGE!**



Objektnummer: 60082

Eine Immobilie von Adonia Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1020 Wien
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	82,10 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	89,10 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,67
Kaufpreis:	649.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Luca Schelodetz

Bertrand Kaufmann Immobilienmakler GmbH
Leystraße 154/100
1010 Wien

T 0664/910 15 40







10 Jahre Adonia.

Immobilien sind unbeweglich.

Wir weiterhin nicht.


ADONIA
 Immobilien
 seit 2014

Objektbeschreibung

Wohnen mit Geschichte und Komfort – Alliiertenstraße

Inmitten einer gewachsenen urbanen Umgebung präsentiert sich das Projekt *Alliiertenstraße 13* als gelungene Symbiose aus Tradition und Moderne. Hier entstehen hochwertig generalsanierte Altbauwohnungen mit dem charakteristischen Charme vergangener Jahrzehnte sowie stilvolle Neubauwohnungen, die zeitgemäßen Wohnkomfort auf höchstem Niveau bieten.

Mit viel Liebe zum Detail und einem Fokus auf Qualität wurden sowohl die historischen Bauelemente bewahrt als auch moderne architektonische Akzente gesetzt. Das Ergebnis: ein Wohnprojekt, das Ästhetik, Funktionalität und Nachhaltigkeit vereint.

Die Alliiertenstraße 13 befindet sich im 2. Wiener Gemeindebezirk, der Leopoldstadt, in unmittelbarer Nähe zum Augarten, einer der ältesten und bedeutendsten Parkanlagen Wiens. Die Umgebung zeichnet sich durch eine Mischung aus Wohngebieten und historischen Grünflächen aus.

Öffentliche Verkehrsanbindung:

- **Straßenbahn:** Die nächstgelegene Haltestelle ist "Am Tabor", die von den Linien 2 und 5 bedient wird und etwa 3 Gehminuten entfernt liegt.
- **Bus:** Die Haltestellen "Am Tabor" und "Volkertplatz" sind jeweils etwa 4 Gehminuten entfernt und werden von den Buslinien 5B und 82A angefahren.
- **U-Bahn:** Die U-Bahn-Linie U2 ist in der Nähe verfügbar, wobei die genaue Entfernung zur nächstgelegenen Station vom spezifischen Standort abhängt.

Umgebung:

In der Alliiertenstraße und den angrenzenden Straßen finden Sie eine Vielzahl von Geschäften, Restaurants und Cafés, die den täglichen Bedarf decken. Der nahegelegene Augarten lädt zu Spaziergängen und Freizeitaktivitäten ein. Historisch betrachtet war die Alliiertenstraße in den 1930er Jahren ein lebendiges Viertel mit zahlreichen kleinen Betrieben, darunter Wirtshäuser, Greißlereien und Handwerksbetriebe.

Freizeit:

- Der **Augarten** sowie der **Grüne Prater** liegen nur wenige Gehminuten entfernt und bieten vielseitige Möglichkeiten für Freizeitaktivitäten.
- Auch die **Donauinsel** und der **Wiener Prater** sind dank der guten Anbindung schnell erreichbar.

Außergewöhnliche 3-Zimmer-Neubauwohnung in Bestlage des 2. Wiener Gemeindebezirks

Zum Verkauf gelangt diese neu geschaffene, ca. 82 m² große Neubauwohnung mit Terrasse in absoluter Bestlage des 2. Bezirks. Die Wohnung überzeugt durch ihren modernen Charme und ihre hervorragende Lage.

Besichtigungstermin

Bitte senden Sie uns **unbedingt eine schriftliche Anfrage**, um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren. Wir antworten **verlässlich am selben Tag!**

Raumaufteilung

- Vorraum
- Abstellraum
- Badezimmer mit Badewanne und Dusche
- getrenntes WC
- Wohnküche
- Zimmer
- Zimmer

- Terrasse/Loggia/Balkon

(siehe Grundriss und Beispielbilder bereits fertiggestellten Wohnung desselben Bauträgers)

Zustand

Bei der Wohnung handelt es sich um einen neu geschaffenen Erstbezug.

Ausstattungsdetails:

- Moderne Fußbodenheizung
- Hochwertiger Parkettboden
- Elegante und hochwertig ausgestattete Sanitärräume
- Erstbezug
- 4.OG - 7.OG Klimaanlage inklusive, EG - 3.OG Klimaanlage gegen Aufpreis (Preis wird noch bekanntgegeben)

Das Haus

Die Wohnung befindet sich im 5. **Stock (Neubau) mit Lift** eines in Projektierung befindlichen Altbaus. EG bis 2. Stock sind generalsanierte Altbauwohnungen, ab dem 3. Stock handelt es sich um neugeschaffene Einheiten.

Fertigstellung: Q2 2026!

Lage

Die Alliiertenstraße 13 befindet sich im 2. Wiener Gemeindebezirk, der Leopoldstadt, in unmittelbarer Nähe zum Augarten, einer der ältesten und bedeutendsten Parkanlagen Wiens. Die Umgebung zeichnet sich durch eine Mischung aus Wohngebieten und historischen Grünflächen aus.

Öffentliche Verkehrsanbindung:

- **Straßenbahn:** Die nächstgelegene Haltestelle ist "Am Tabor", die von den Linien 2 und 5 bedient wird und etwa 3 Gehminuten entfernt liegt.
- **Bus:** Die Haltestellen "Am Tabor" und "Volkertplatz" sind jeweils etwa 4 Gehminuten entfernt und werden von den Buslinien 5B und 82A angefahren.
- **U-Bahn:** Die U-Bahn-Linie U2 ist in der Nähe verfügbar, wobei die genaue Entfernung zur nächstgelegenen Station vom spezifischen Standort abhängt.

Umgebung:

In der Alliiertenstraße und den angrenzenden Straßen finden Sie eine Vielzahl von Geschäften, Restaurants und Cafés, die den täglichen Bedarf decken. Der nahegelegene Augarten lädt zu Spaziergängen und Freizeitaktivitäten ein. Historisch betrachtet war die Alliiertenstraße in den 1930er Jahren ein lebendiges Viertel mit zahlreichen kleinen Betrieben, darunter Wirtshäuser, Greißlereien und Handwerksbetriebe.

Freizeit:

- Der **Augarten** sowie der **Grüne Prater** liegen nur wenige Gehminuten entfernt und bieten vielseitige Möglichkeiten für Freizeitaktivitäten.
- Auch die **Donauinsel** und der **Wiener Prater** sind dank der guten Anbindung schnell erreichbar.

Preis

Der Kaufpreis für diese wunderschöne Altbauwohnung beträgt:

EUR 649.000,-

- **Sonstiges:**
 - Die endgültige Wohnungsgröße kann noch leicht abweichen, da das Objekt derzeit noch nicht naturvermessen ist.

- Betriebskosten: ca. € 2,50/m² (exkl. Reparaturrücklage und Aufzug).

Vertragsserrichtung und Abwicklung

- **Rechtsanwalt:** Mag. Markus Wieneroiter
- **Kosten:** Kosten der Vertragsserrichtung und grundbücherlichen Durchführung + Treuhandschaft belaufen sich - im Falle keiner Inanspruchnahme einer Fremdfinanzierung - auf 1,75% des Kaufpreises + Barauslagen + 20% Ust

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 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 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 <1.500m

Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Geldautomat <1.000m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap