

**++NEU++ Gepflegte 2-Zimmer Neubauwohnung mit Balkon
- völlige Hofruhelage!**



Objektnummer: 60222

Eine Immobilie von Adonia Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Neustiftgasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1070 Wien,Neubau
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	49,96 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	2,00 m ²
Heizwärmebedarf:	52,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1,49
Kaufpreis:	399.000,00 €
Betriebskosten:	98,22 €
USt.:	16,23 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Luca Schelodetz

Adonia Realitätenvermittlung GmbH
Hohenstaufengasse 9/2















10 Jahre Adonia.

Immobilien sind unbeweglich.

Wir weiterhin nicht.


ADONIA
Immobilien
seit 2014



ADONIA

Immobilien

Objektbeschreibung

Attraktive 2-Zimmer Neubauwohnung in Top-Lage des 7. Bezirks - mit Balkon

Objektbeschreibung:

Zum Verkauf steht eine ca. 50 m² große **2-Zimmer Neubauwohnung** im beliebten 7. Wiener Gemeindebezirk. Diese charmante Wohnung befindet sich in einem gepflegten Zustand und bietet Ihnen die Möglichkeit, Ihre individuellen Wohnträume zu verwirklichen.

Hauptmerkmale:

- **Wohnfläche:** Ca. 50 m²

- totale Hofruhelage

- **Zimmeraufteilung:**
 - Vorraum

 - getrenntes WC

 - Wohnessküche

 - Schlafzimmer

 - Badezimmer mit Badewanne und Waschmaschinenanschluss

 - Balkon

(Siehe Fotos und Grundriss für mehr Details)

- **Zustand:** Die Wohnung wird in einem **gepflegten Zustand** (wie liegt und steht) verkauft und kann sofort bezogen werden.

Das Haus:

Die Wohnung befindet sich im **5. Obergeschoss** eines gepflegten Neubaus **mit Lift**. Das Objekt befindet sich in einem begrünten Innenhof und besticht durch eine gepflegte Gemeinschaftsanlage.

Weiters wird zur Wohnung noch ein Tiefgaragenstellplatz dazu verkauft (normale Tiefgarage, kein Stapelparkplatz) sowie ein Kellerabteil.

Lage:

Die Wohnung liegt in der **Neustiftgasse**, 1070 Wien, in einer der begehrtesten Wohngegenden der Stadt. Sie verbindet eine zentrale Lage mit bester Infrastruktur und hervorragender Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel.

Highlights der Umgebung:

- **Einkaufsmöglichkeiten:** Supermärkte, Apotheken, Banken und Boutiquen befinden sich in unmittelbarer Nähe.
- **Freizeit:** Restaurants, Cafés und kulturelle Highlights wie Theater und Museen sind fußläufig erreichbar.
- **Mariahilfer Straße:** Wiens bekannteste Einkaufsstraße ist nur wenige Minuten entfernt.
- **Westbahnhof:** In unmittelbarer Nähe, ideal für Pendler oder Fernreisen.

Verkehrsanbindung:

- **Öffentliche Verkehrsmittel:**
- **Bus:** Die Haltestelle **Neustiftgasse/Zieglergasse** der Linie 48A ist etwa 3 Gehminuten entfernt.
- **Straßenbahn:** Die Linie 5 hält an der nahegelegenen Station **Kaiserstraße/Neustiftgasse**. ?
- **U-Bahn:** Die Station **Volkstheater** (Linien U2 und U3) ist in etwa 15 Gehminuten erreichbar und bietet schnelle Verbindungen in andere Stadtteile.?
 - **Individualverkehr:** Die Neustiftgasse ist eine wichtige Ausfallstraße in die westlichen Bezirke Wiens und als Hauptstraße klassifiziert. Sie ist als Einbahnstraße stadtauswärts geführt.

Die Umgebung bietet zudem eine hervorragende Anbindung an Kindergärten, Schulen und Universitäten. Für Läufer und Radfahrer laden die gut beleuchteten Straßen der Umgebung auch abends zu Aktivitäten ein.

Preis:

Der Kaufpreis für diese Immobilie beträgt **€ 399.000**.

Der Stellplatz kostet **50.000€** und ist im Kaufpreis nicht inbegriffen.

Betriebskosten monatlich: **€ 248,65**

Besichtigung:

WICHTIG: Zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins senden Sie uns bitte eine **schriftliche Anfrage**. Wir garantieren eine Antwort am selben Tag!

Nutzen Sie diese Gelegenheit, eine schöne Neubauwohnung in hervorragender Lage zu erwerben und nach Ihren individuellen Vorstellungen zu gestalten. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

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

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 <750m

Krankenhaus <1.250m

Kinder & Schulen

Schule <250m

Kindergarten <250m

Universität <500m

Höhere Schule <250m

Nahversorgung

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <750m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <250m

U-Bahn <750m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <750m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap