

**++NEU++ Großartige 4 Zimmer-Neubauwohnung in
GRÜNRUHELAGE – mitten in Döbling!**



Objektnummer: 60506

Eine Immobilie von Adonia Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	140,05 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Kaufpreis:	999.000,00 €
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

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

























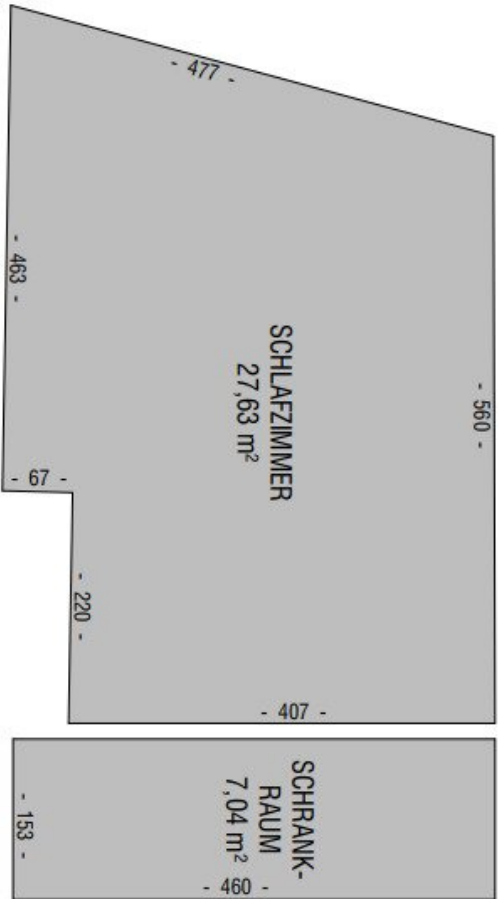












Objektbeschreibung

Exklusive 4-Zimmer-Maisonette mit Terrasse im Botschafterviertel des 19. Bezirks

Zum Verkauf steht eine helle 3-Zimmer-Maisonette im Dachgeschoss mit einer Wohnfläche von ca. **140 m²** und einer großzügigen **Terrasse von ca. 16 m²**. Die Wohnung ist komplett hofseitig ausgerichtet und befindet sich in einer ruhigen Toplage im 19. Wiener Gemeindebezirk.

Objektbeschreibung

Diese großzügig geschnittene Wohnung erstreckt sich über zwei Ebenen und bietet ein hochwertiges Wohnambiente:

Ebene 1:

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

Ebene 2:

- Badezimmer
- Getrenntes WC
- Schlafzimmer
- Großer Schrankraum

Details entnehmen Sie bitte dem Vermessungsplan und den aktuellen Fotos.

Ausstattung

- **Hochwertige Ausstattung:** Die Wohnung wurde mit erstklassigen Materialien ausgestattet und befindet sich in einem gepflegten Zustand.
- **Liftzugang:** Ein Aufzug fährt direkt in das Dachgeschoss und die Tiefgarage.
- **Garagenplatz:** Ein Stellplatz in der Tiefgarage ist im Kaufpreis inkludiert.
- **Baujahr:** Das Wohngebäude wurde ca. 1990 errichtet.

Lage

Die Wohnung liegt in der **Langackergasse**, einer der begehrtesten Adressen Wiens, im ruhigen und sicheren Botschafterviertel des 19. Bezirks. Genießen Sie Ihr neues Zuhause mit Blick ins Grüne!

Infrastruktur und Nahversorgung:

- Supermärkte: Billa, Spar-Gourmet
- Bäckereien und Fitnessstudios

- Banken und Postfilialen
- Kaffeehäuser und Gastronomie (z. B. Café Cottage, traditionelle Heurige)
- Bildungseinrichtungen: Kindergärten, Schulen und Gymnasien in unmittelbarer Nähe

Verkehrsanbindung:

- **U-Bahn:** Linie U4 (Heiligenstadt)
- **Straßenbahn:** Linie 37
- **Bus:** Linie 10A, weitere Busse und Nachtbusse
- Eine Vielzahl an öffentlichen Verkehrsmitteln bringt Sie schnell und bequem in alle Teile der Stadt.

Kaufpreis

- **Preis der Eigentumswohnung: 999.000 €**
- **monatliche Vorschreibung: € 642,15**
- **Garagenplatz:** Im Kaufpreis inkludiert

Besichtigungstermin

Sollten Sie Fragen haben oder einen persönlichen Besichtigungstermin wünschen, zögern Sie bitte nicht, uns zu kontaktieren. Bitte senden Sie uns zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins **unbedingt eine E-Mail-Anfrage** – wir antworten verlässlich am selben

Tag!

Über uns

Adonia Immobilien wurde mit dem **goldenen IMMY 2019** ausgezeichnet, der renommiertesten Auszeichnung für Wiener Makler- und Verwalterbetriebe im Bereich Wohnimmobilien. Wir danken unseren Kunden für ihr Vertrauen und freuen uns, auch in den Jahren 2015, 2018 und 2019 als Qualitätsmakler anerkannt worden zu sein.

Besuchen Sie unsere Homepage unter adonia.at, um weitere exklusive Immobilienangebote zu entdecken.

Rechtliche Hinweise

- **Doppelmakler:** Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber/der Abgeberin hin. Unsere gesetzlichen Pflichten als Doppelmakler werden dadurch nicht beeinträchtigt.
- **Informationen:** Alle hier veröffentlichten Informationen basieren auf den uns vom Abgeber/der Abgeberin zur Verfügung gestellten Angaben und wurden nicht selbst erhoben. Irrtümer und Änderungen vorbehalten.
- **AGB:** Unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen können Sie sowohl im zugesandten Exposé als auch auf unserer Homepage einsehen. Diese AGB sind Vertragsinhalt.
- **Datenschutz:** Der Schutz Ihrer personenbezogenen Daten ist uns wichtig und gesetzlich vorgeschrieben. Die Verarbeitung erfolgt gemäß den datenschutzrechtlichen Bestimmungen. Weitere Informationen finden Sie auf unserer Homepage unter „Datenschutzzinformation“.

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 zu vermittelnden Dritten 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