

**++NEU++ 3,5-Zimmer Neubauwohnung mit Loggia in toller
LAGE!**



Objektnummer: 60632

Eine Immobilie von Adonia Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1200 Wien
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	84,34 m ²
Zimmer:	3,50
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	79,30 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	2,30
Kaufpreis:	399.000,00 €
Betriebskosten:	147,60 €
Heizkosten:	131,20 €
USt.:	38,38 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Benjamin Marinkovic

Bertrand Kaufmann Immobilienmakler GmbH
Leystraße 154/100
1010 Wien

T 06765446834





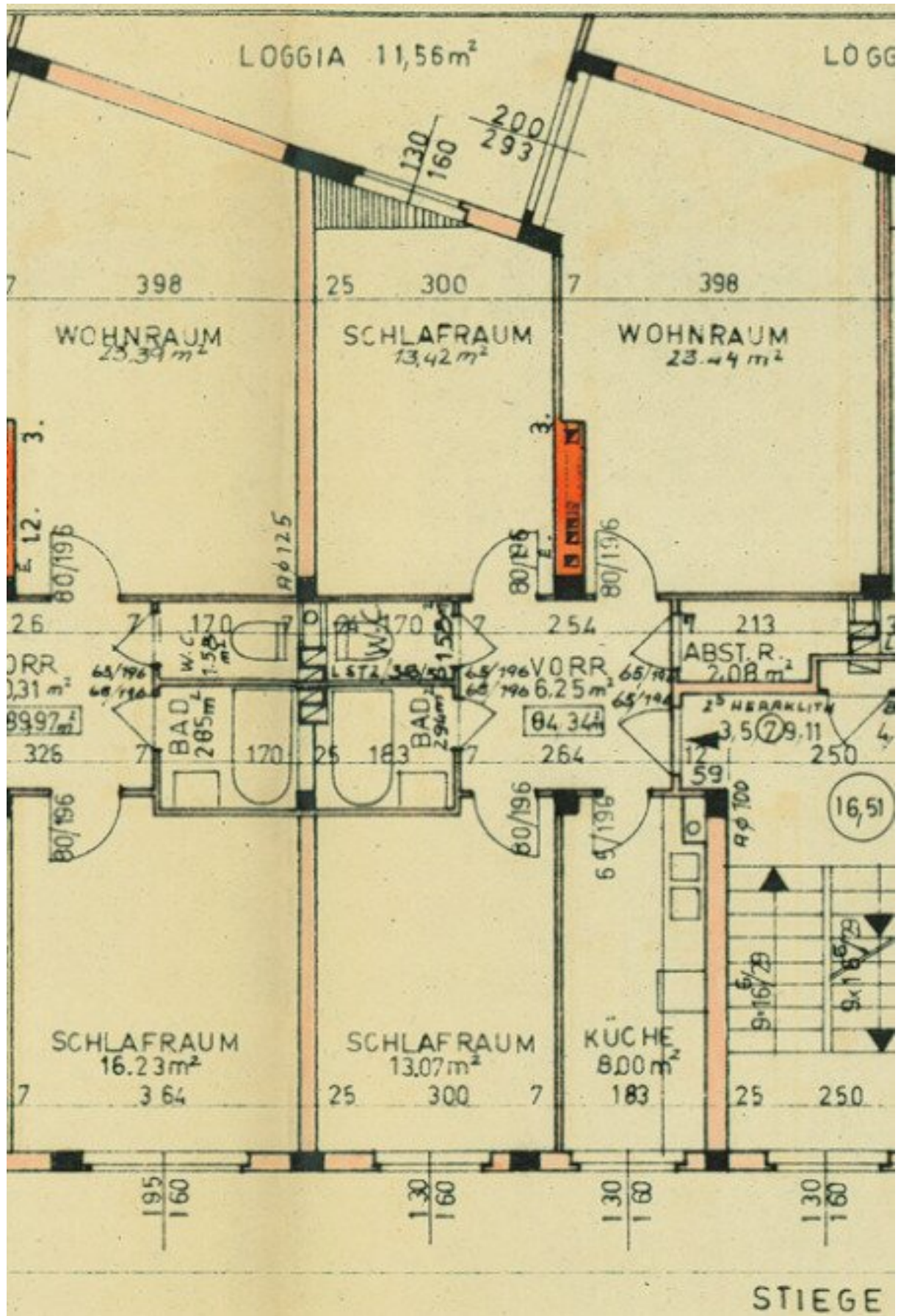












Objektbeschreibung

Sanierungsbedürftige 3,5-Zimmer-Neubauwohnung mit Loggia in Top-Lage – 1200 Wien

+++ Bitte senden Sie uns zur VEREINBARUNG eines BESICHTIGUNGSTERMINS UNBEDINGT eine schriftliche Anfrage – idealerweise mit Ihren TERMINWÜNSCHEN. Wir antworten verlässlich am selben Tag! +++

Objektdetails

Adresse: Treustraße, 1200 Wien

Wohnfläche: ca. 85 m²

Zimmer: 3,5

Loggia: vorhanden

Zustand: sanierungsbedürftig

Etage: Neubau

Verkauf: wie liegt und steht

Raumaufteilung

- Vorraum
- Separates WC
- Badezimmer mit Badewanne
- Abstellraum
- Getrennte Küche

- Wohnzimmer
- Zwei Schlafzimmer
- Loggia

(siehe Grundrissplan und aktuelle Fotos)

Ausstattung

- Sanierungsbedürftiger Zustand
- Verkauf erfolgt im aktuellen Zustand (wie liegt und steht)
- Loggia

Lage

Die Wohnung befindet sich in **Brigittenau**, einem urbanen, aufstrebenden Bezirk mit hervorragender Infrastruktur und Nähe zur Donau.

Highlights der Umgebung:

- Naherholungsgebiete entlang des Donaukanals
- Historischer Augarten mit Parkanlagen, Spielplätzen und Kulturangebot
- Millennium Tower & Donauinsel in der Nähe – ideal für Freizeit, Shopping und Gastronomie
- Vielfältige Nahversorger, Cafés und Dienstleistungsangebote in Gehdistanz

Verkehrsanbindung

Öffentlich:

- **Straßenbahnlinie 2** (direkt zur U6, Praterstern und Innenstadt)

- **Buslinien 5A & 11A** (zu Spittelau U4/U6 & Handelskai U6/S-Bahn)
- **Bahnhof Handelskai** (S-Bahn-Stammstrecke, Regionalzüge, U6)
- **U6 Dresdner Straße** fußläufig erreichbar

Auto:

- Schnelle Anbindung an die **A22 Donauufer-Autobahn**
- Öffentliche Parkplätze sowie **optionale Garagenplätze** in der Nähe verfügbar

Kaufpreis & Betriebskosten

- **Kaufpreis:** EUR 399.000,-
- **Monatliche Betriebskosten (inkl. Lift, RR, Heizung & Warmwasser):** EUR 454,94

Sollten Sie **Fragen** haben oder eine 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, 2019 und 2020 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. 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 <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <500m
Höhere Schule <500m

Nahversorgung

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

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap