

**++NEU++ Fantastische 3-Zimmer Dachgeschosswohnung
mit großer Dachterrasse!**



Objektnummer: 61071

Eine Immobilie von Adonia Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	100,79 m ²
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	79,20 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1,53
Kaufpreis:	529.000,00 €
Betriebskosten:	296,33 €
USt.:	33,49 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Benjamin Marinkovic

Adonia Realitätenvermittlung GmbH
Hohenstaufengasse 9/2
1010 Wien

T 06765446834











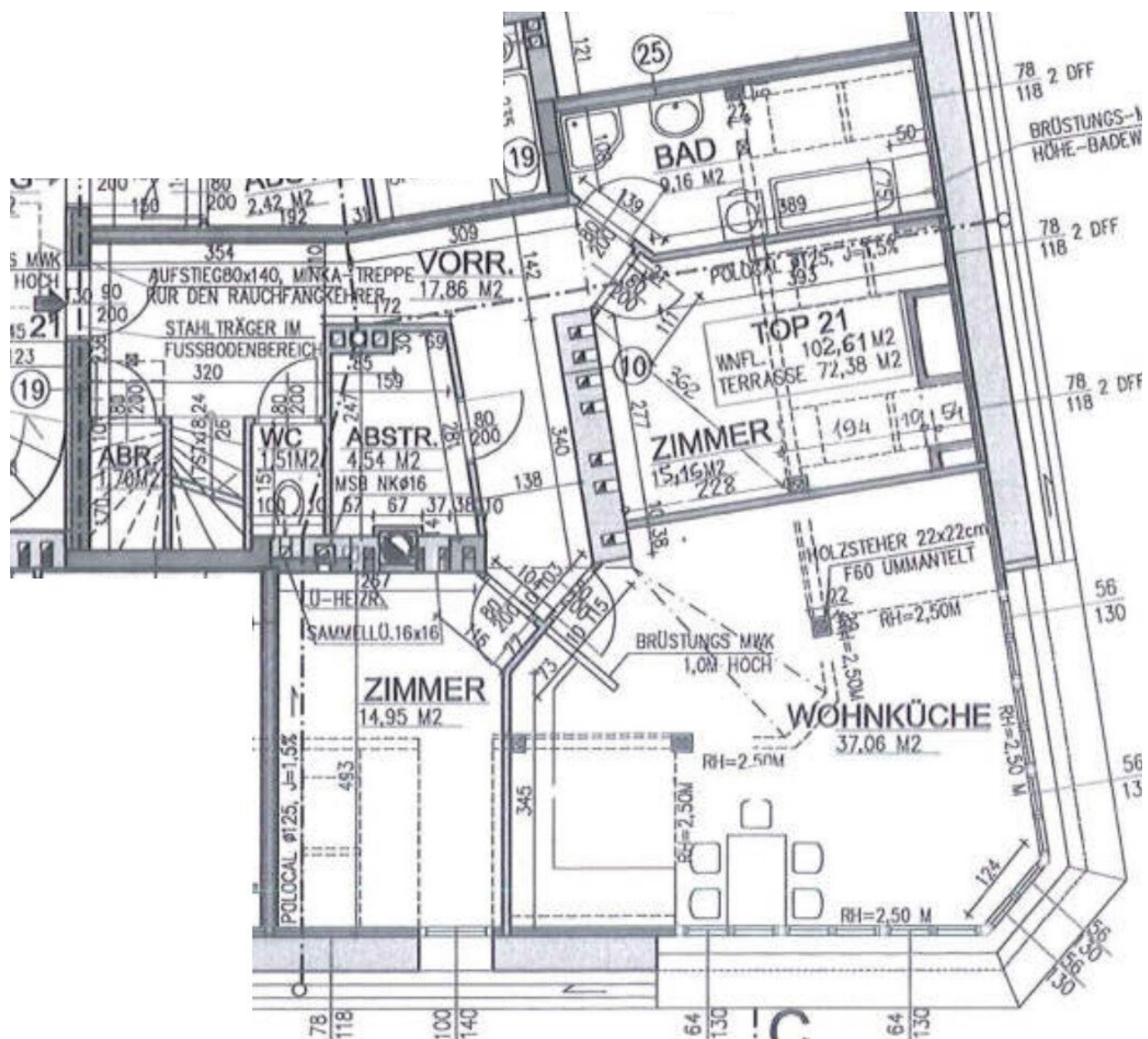






ADONIA

Immobilien



Objektbeschreibung

Charmante ca. 100 m² Dachgeschosswohnung mit großer Terrasse in Top-Lage – 1100 Wien

Besichtigung:

WICHTIG:

Zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins lassen Sie uns bitte UNBEDINGT eine schriftliche Anfrage zukommen – idealerweise gleich mit Ihren Terminwünschen!

(Wir antworten verlässlich am selben Tag!)

Objektbeschreibung:

Zum Verkauf gelangt eine ca. **100 m² große Dachgeschosswohnung** mit **fantastischer Dachterrasse**, gelegen in **sehr guter Lage des 10. Wiener Gemeindebezirks (Favoriten)**.

Raumaufteilung:

Sehr gut durchdachter Grundriss!

(siehe aktuelle Fotos & Grundrissplan)

- Vorraum
- Aufgang zur Dachterrasse
- Getrenntes WC
- Abstellraum
- Badezimmer mit Badewanne, Dusche und Fenster
- Wohnessküche

- 2 Schlafzimmer / Zimmer

Zustand:

Die Wohnung ist **gepflegt** und wird **im aktuellen Zustand ("wie sie liegt und steht") verkauft**.

Gebäude:

Das Objekt befindet sich in einem **gepflegten Altbau**, bei dem **vor wenigen Jahren das Dachgeschoss ausgebaut wurde**.

Lage / Infrastruktur:

Adresse: Columbusgasse, 1100 Wien

Die Wohnung liegt **im Herzen des 10. Bezirks**, in einer **absoluten Top-Lage mit bester Infrastruktur**:

- Zahlreiche **Geschäfte des täglichen Bedarfs** (Supermärkte, Restaurants, Apotheken, Banken, Bekleidungsgeschäfte) befinden sich **fußläufig in unmittelbarer Nähe**.
- **Diverse Arztpraxen** sind ebenfalls in wenigen Minuten erreichbar.

Verkehrsanbindung:

U-Bahn:

Nur 4 **Gehminute zur U1 Reumannplatz** – perfekte Anbindung quer durch Wien!

Straßenbahnlinien:

11, 0

Buslinien:

14A, 66N, 69A und weitere

Schnelle Erreichbarkeit:

- **Wiener Innenstadt:** In ca. **15 Minuten**
- **Randbezirke (z.B. Strebersdorf, Mödling, Hütteldorf):** Ebenfalls gut erreichbar

Freizeit / Umgebung:

Der nahegelegene **Schweizergarten** lädt nach einem langen Arbeitstag zum Entspannen ein.

Dank der **sehr guten öffentlichen Anbindung** erreichen Sie auch **weiter entfernte Freizeit- und Sporteinrichtungen** rasch und bequem.

Kosten / Preis:

Kaufpreis: 529.000 €

Monatliche Betriebskosten: 478,40 €

Sollten Sie **Fragen** haben oder einen **persönlichen Gesprächstermin** 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!

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 <500m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <2.500m

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 <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap