

**++FonteFlats++ Fantastic 3-room attic FIRST OCCUPANCY
with great roof terrace - near Hauptbahnhof/Central Station**



Objektnummer: 61234

Eine Immobilie von Adonia Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	78,82 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	28,90 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,67
Kaufpreis:	498.900,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Luca Schelodetz

Adonia Realitätenvermittlung GmbH
Hohenstaufengasse 9/2
1010 Wien













10 Jahre Adonia.

Immobilien sind
unbeweglich.

Wir **weiterhin** nicht.



ADONIA

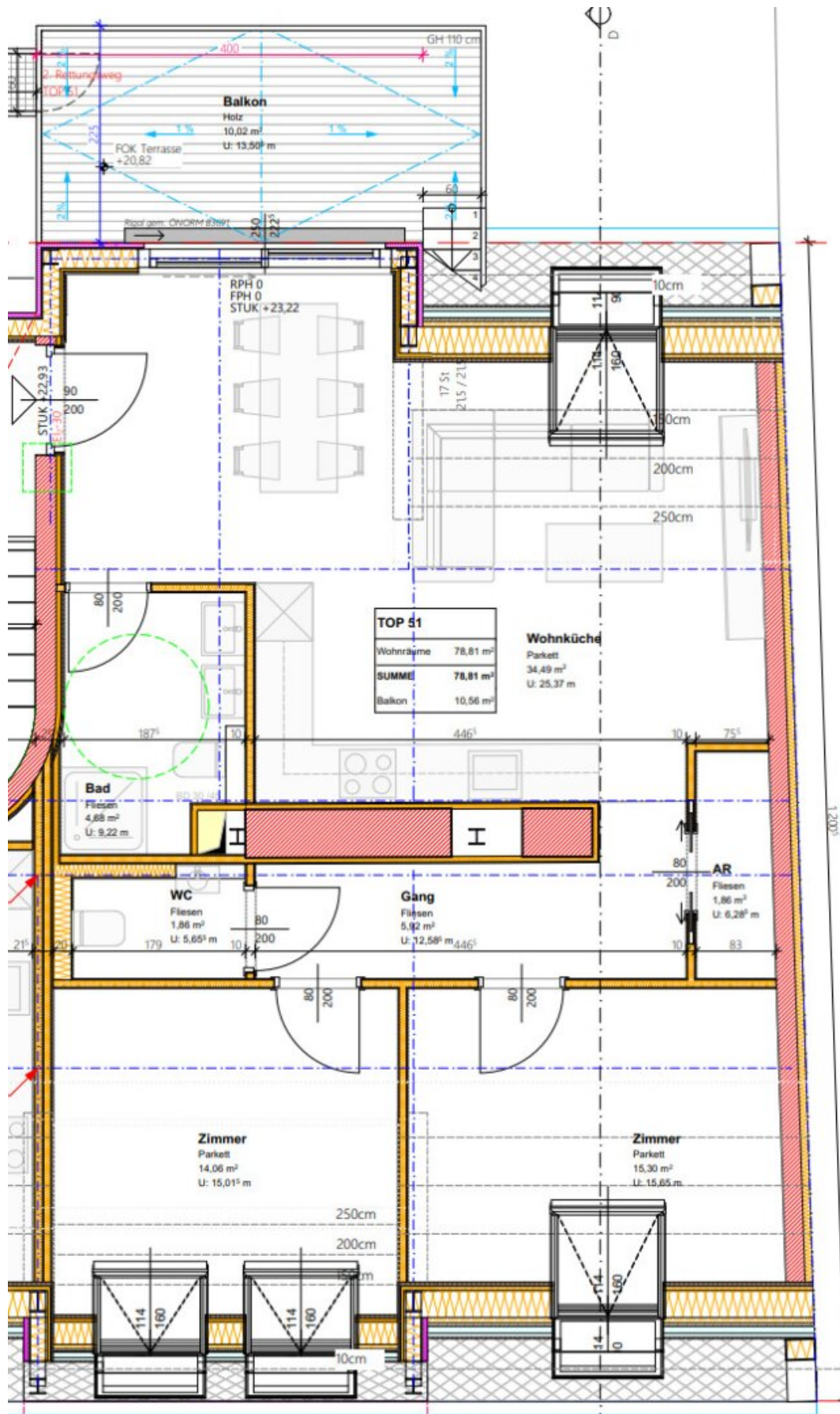
Immobilien

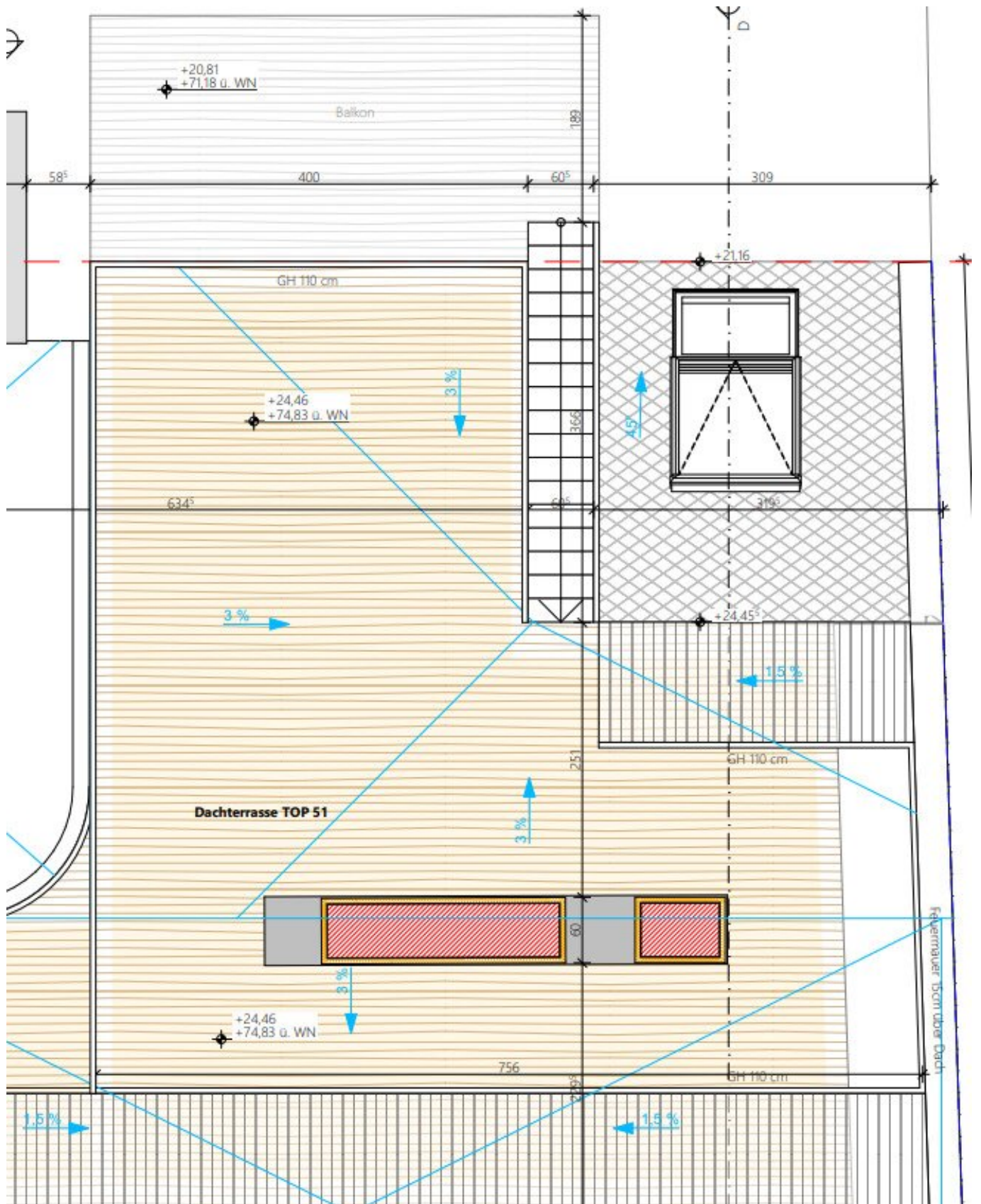
seit 2014



ADONIA

Immobilien





Objektbeschreibung

Newly Constructed 3-Room Apartment with Roof Terrace – First Occupancy in the 6th Floor (2nd Attic) of a Charming Historic Building

For sale is a newly constructed approx. 78.81m² **3-room apartment with a roof terrace** in a beautifully maintained historic building. Located on the 6th floor (2nd attic level), this property is offered as a **first occupancy**. The attic extension is scheduled for completion by the end of Q3 2025.

Viewing Appointments

To schedule a viewing appointment, please send us a **written inquiry**. We will reliably respond on the same day.

Property Details

- **Location:** 6th Floor (2nd Attic)

- **Layout:**
 - Entrance hall

 - Bathroom with WC and shower

 - Living kitchen

 - Separate WC

 - Storage room

 - 2 bedrooms

- Balcony/terrace

(See floor plan and sample photos of a completed apartment by the same developer.)

- **Condition:**

The apartment is under construction and will be available as a **first occupancy**.

Features

- Underfloor heating
- High-quality parquet flooring
- Luxuriously equipped bathrooms

The Building

The property is located in a **charming historic building**, which is currently being modernized.

- The attic extension includes the installation of an elevator.
- The attic conversion is scheduled for completion by **end of Q3 2025**.

Location

The apartment is situated in **Quellenstraße**, a quiet residential area with excellent infrastructure:

- **Shops and Services:** All daily necessities are within walking distance.

- **Healthcare:** General practitioners and specialists are nearby.

Transport Connections

- **Tram Lines:**
 - **6:** Burggasse/Stadthalle – Reumannplatz
 - **11:** Otto-Probst-Platz – Kaiserebersdorf
 - **D:** Nußdorf – Alfred-Adler-Straße

Tram stops are just **a 2-minute walk away**.

Price

Purchase Price: € 499,000 (free of encumbrances)

- **Additional Information:**
 - The final apartment size may vary slightly, as the property has not yet been surveyed.
 - Operating costs: approx. € 2.50/m² (excluding reserve fund and elevator).

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 <1.000m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap