

**++Rarität++ Großartige Neubauwohnung in
GRÜNRUHELAGE – mitten in Döbling!**



Objektnummer: 61300

Eine Immobilie von Adonia Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	140,03 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Kaufpreis:	898.900,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Rene Motamedi

Adonia Realitätenvermittlung GmbH
Hohenstaufengasse 9/2
1010 Wien

T +4369910983719

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





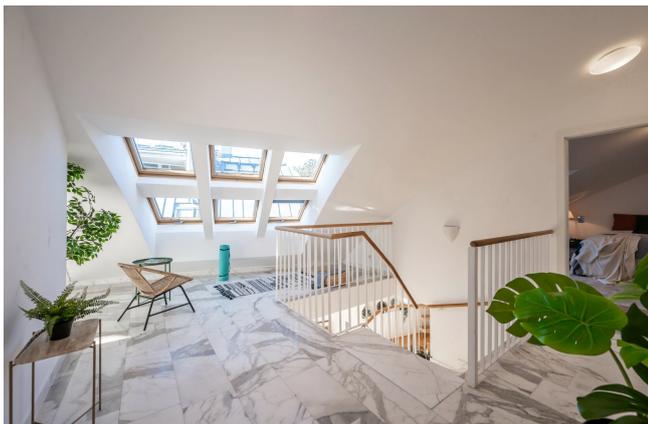








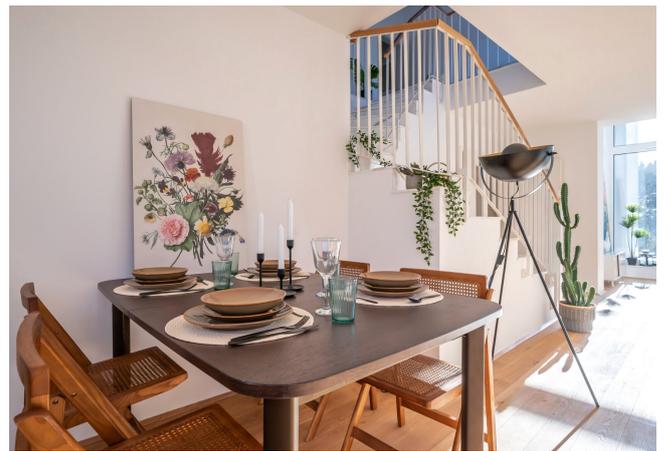


















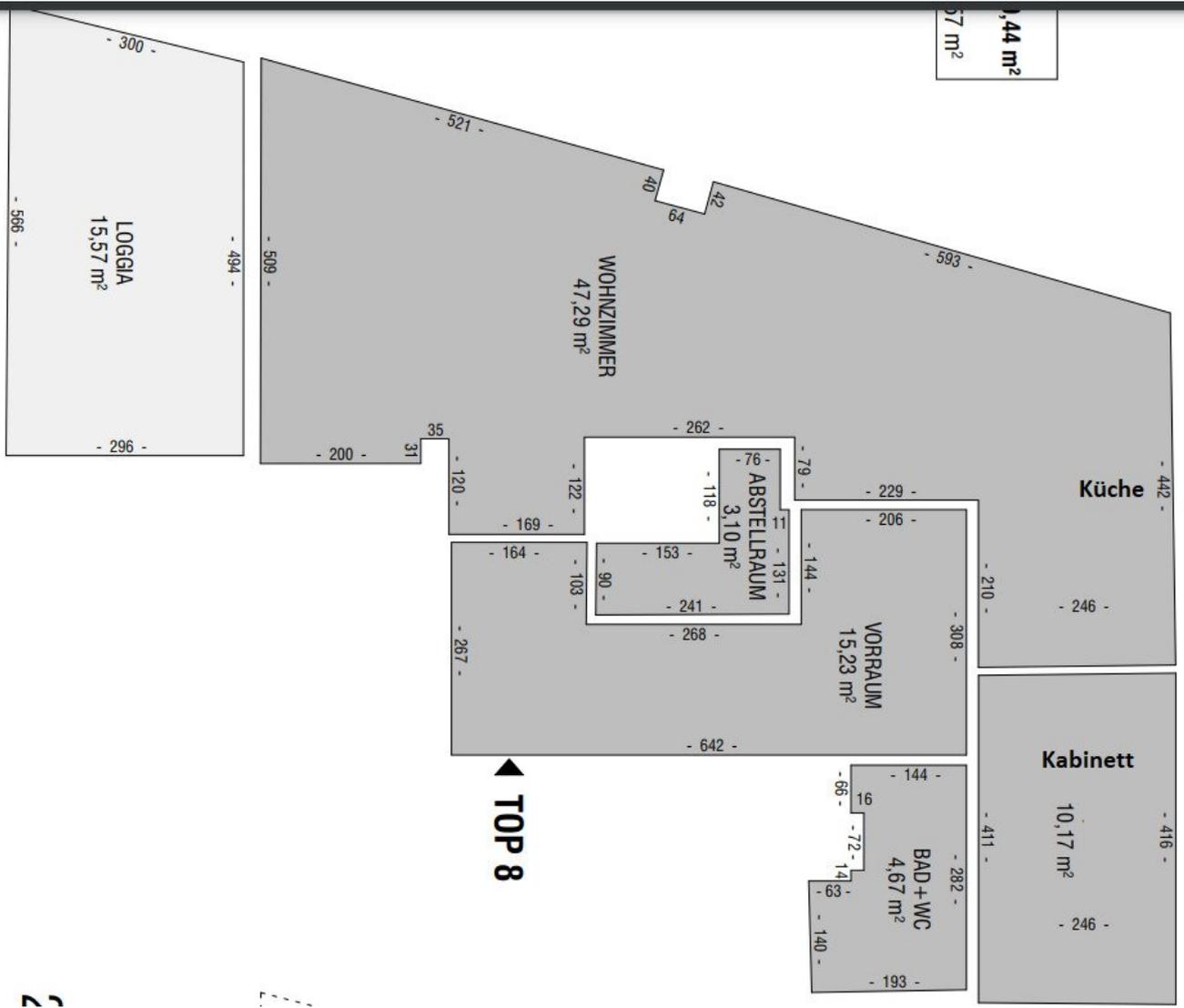




ADONIA

Immobilien

1,44 m²
0,57 m²



2



Objektbeschreibung

Exklusive 3-Zimmer-Maisonette mit Terrasse im Botschafertviertel 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
- 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: 899.000 €**
- **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!

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.

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