

**++NEU++ 3-Zimmer Townhouse mit großer Wohn-Küche in
besten Lage mit Garten!**



Objektnummer: 61320

Eine Immobilie von Adonia Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Reihenhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1200 Wien
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	101,63 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Garten:	18,26 m ²
Heizwärmebedarf:	44,30 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,79
Kaufpreis:	699.000,00 €

Ihr Ansprechpartner



Benjamin Marinkovic

Adonia Realitätenvermittlung GmbH
Hohenstaufengasse 9/2
1010 Wien

T 06765446834

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







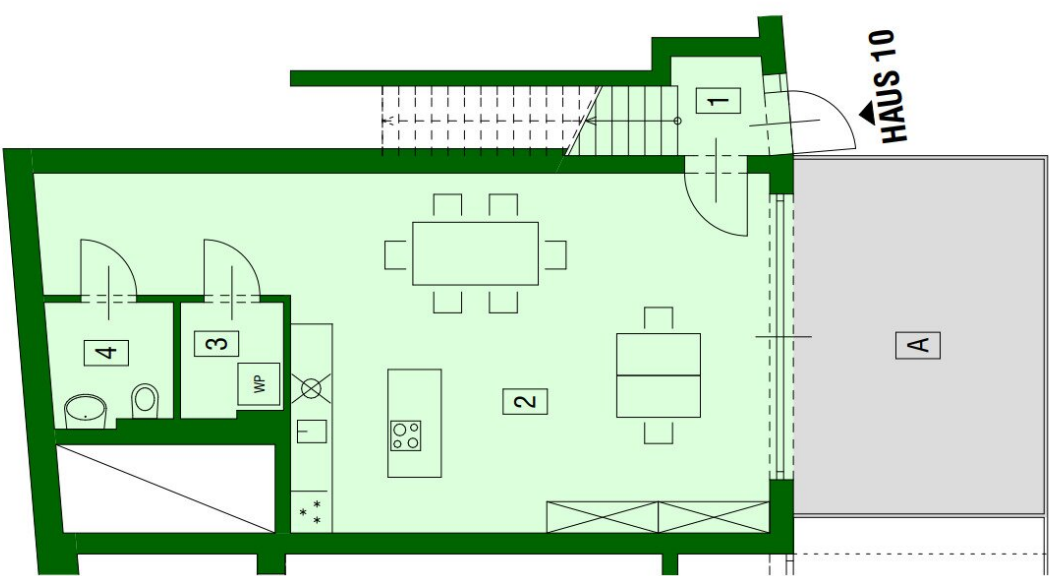




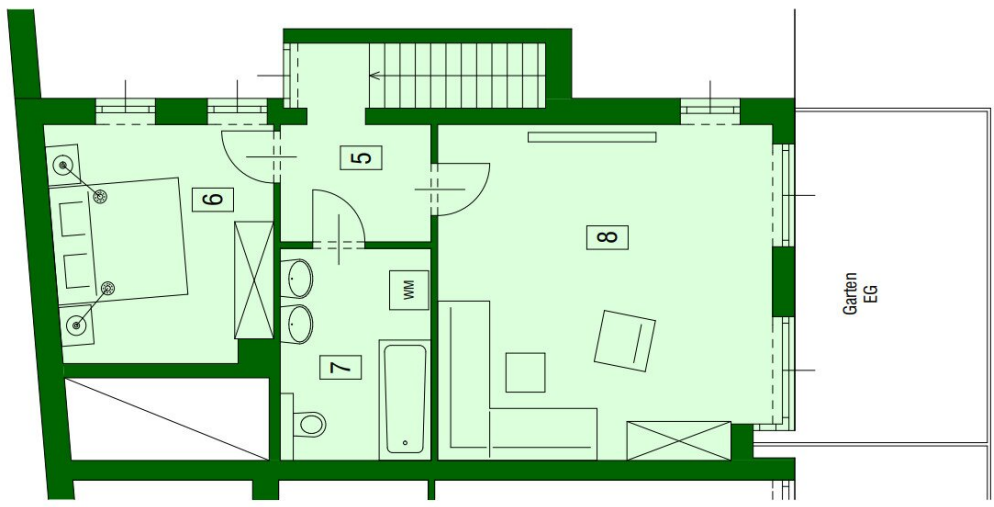








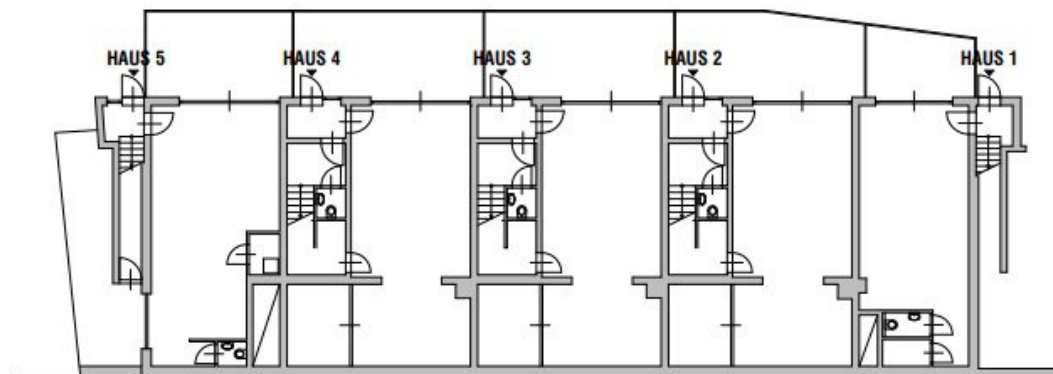
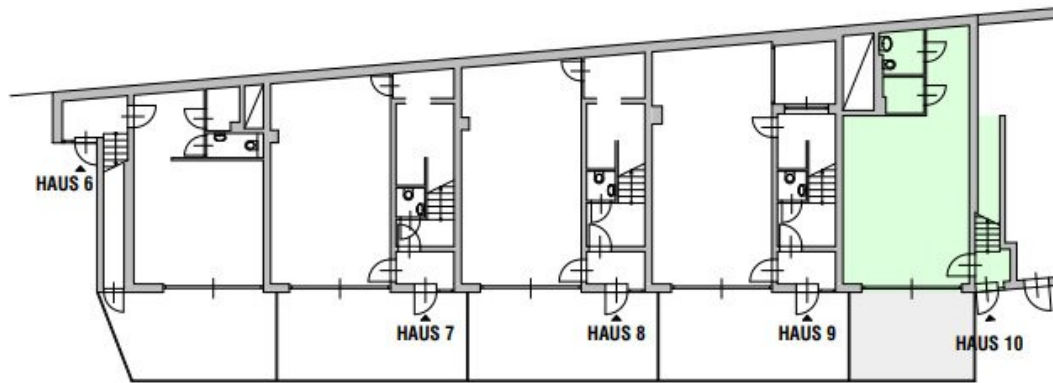
ERDGESCHOSS



OBERGESCHOSS

ca. 101,63 m² Fußbodenfläche

ca. 18,26m² Garten



Objektbeschreibung

Townhaus in Bestlage des 20. Bezirks – ca. 102 m² + Garten

Wichtiger Hinweis zur Besichtigung:

Bitte senden Sie uns **unbedingt** eine **schriftliche Anfrage** – am besten gleich mit Ihren **Terminwünschen**.

Wir antworten **verlässlich noch am selben Tag!**

Objektbeschreibung – Haus 10

Zum Verkauf gelangt dieses gepflegte **ca. 102 m² große 3-Zimmer-Reihenhaus** mit **ca. 18 m² Garten** in sehr guter Lage des 20. Wiener Gemeindebezirks.

Dieses Projekt ist eine **absolute Rarität**:

Die Liegenschaft besteht aus einem **Straßentrakt** und einem **Hoftrakt**. Im Hof wurden 10 hochwertige Reihenhäuser mit großzügigen Freiflächen errichtet.

Raumaufteilung – Haus 10

Erdgeschoss

- Vorraum
- Büro/Küche (*gewerbliche Widmung: Gemischtes Baugebiet Geschäftsviertel*)
- Abstellraum
- WC
- Zugang zum Garten

Obergeschoss

- Vorraum
- Badezimmer mit WC

- Zimmer
- Zimmer

(Siehe Plan und aktuelle Fotodokumentation)

Ausstattung

- Hochwertiger **Parkettboden** in allen Wohnräumen
- **Nassräume** aufwendig verflies
- **Markenarmaturen**
- **Fußbodenheizung**
- Alle Vorzüge eines zeitgemäßen Neubaus
- Übergabe **mit Küche**

Das Objekt ist sehr hochwertig ausgestattet und wird verkauft wie es liegt und steht.

Lage & Infrastruktur

Die Wohnung an der **Jägerstraße** vereint eine **erstklassige zentrale Lage** mit hervorragender **öffentlicher Anbindung**. Ob U-Bahn, Straßenbahn, Bus oder S-Bahn – Pendler und Stadtentdecker profitieren gleichermaßen. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Restaurants und Grünzonen sind bequem erreichbar – ideal für stilbewusstes und urbanes Wohnen in Wien.

Verkehrsanbindung:

- **U-Bahn:** U6 Station *Jägerstraße* (barrierefrei mit Aufzug & Rolltreppen)
- **Straßenbahn:** Linie 31 (Stammersdorf / Schottenring), Linie 33 (Friedrich-Engels-Platz)
- **Bus:** Linie 5B (Heiligenstadt / Praterstern)
- **S-Bahn & Regionalzüge:** Wien Handelskai, Wien Traisengasse

Kaufpreis

EUR 699.000,-

Vertragserrichtung

ENGINDENIZ Rechtsanwälte für Immobilienrecht GmbH

(1,5 % + Barauslagen + 20 % USt)

Sollten Sie **Fragen** haben oder einen **Besichtigungstermin** 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.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap