

**++NEU++ Stylische Maisonette im Dachgeschoss – 3 Zimmer mit Sonnenterrasse**



**Objektnummer: 61712**

**Eine Immobilie von Adonia Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Ullmannstraße
Art:	Wohnung - Maisonette
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1150 Wien
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	74,83 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	112,45 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	2,21
Kaufpreis:	399.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



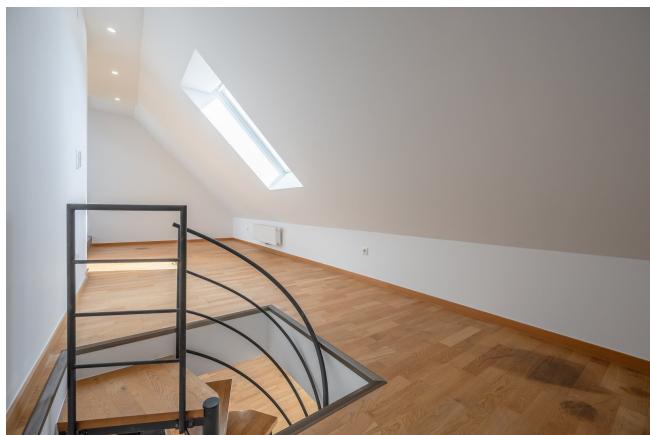
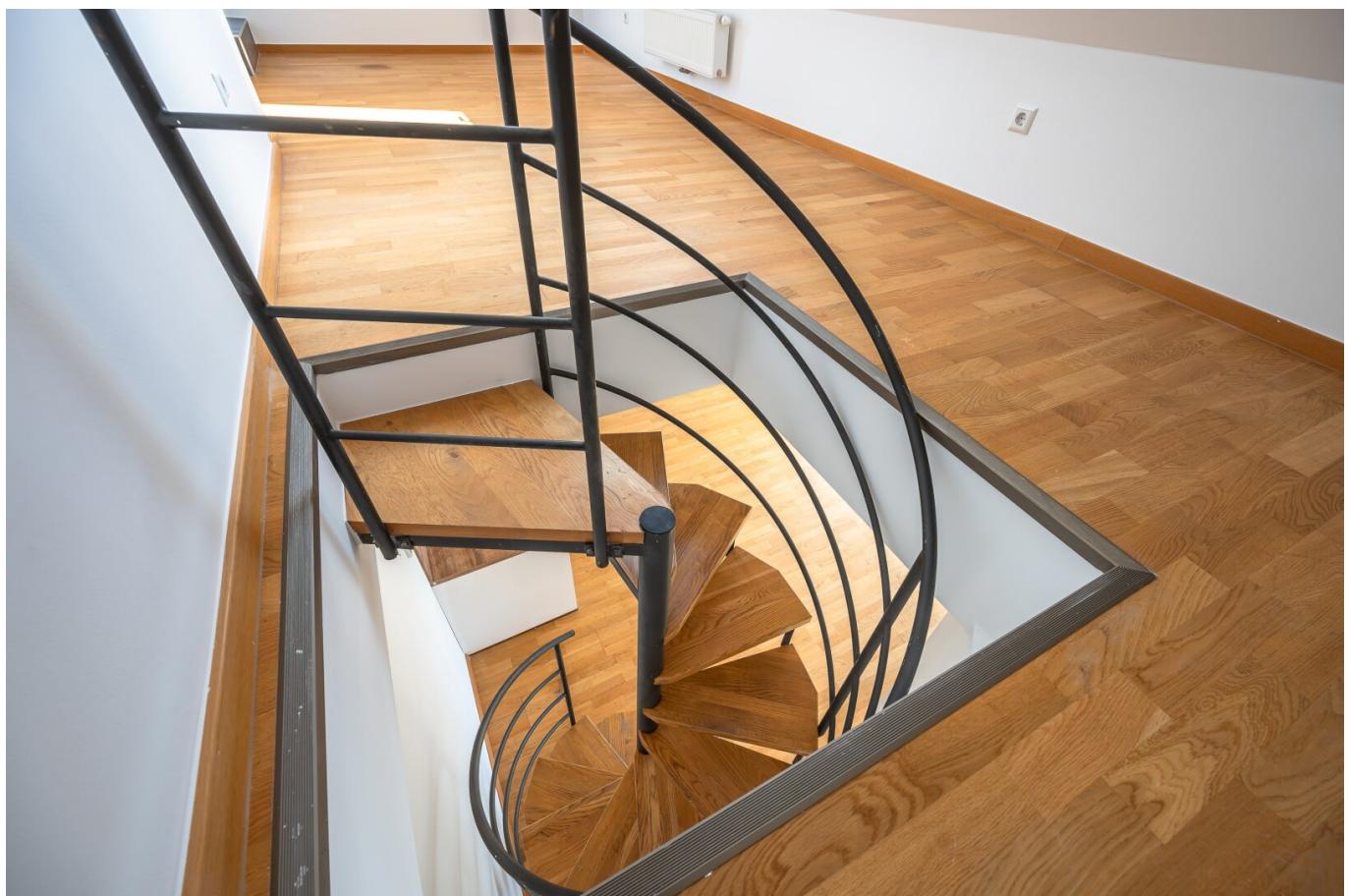
### Rene Motamedi

Adonia Realitätenvermittlung GmbH  
Hohenstaufengasse 9/2  
1010 Wien

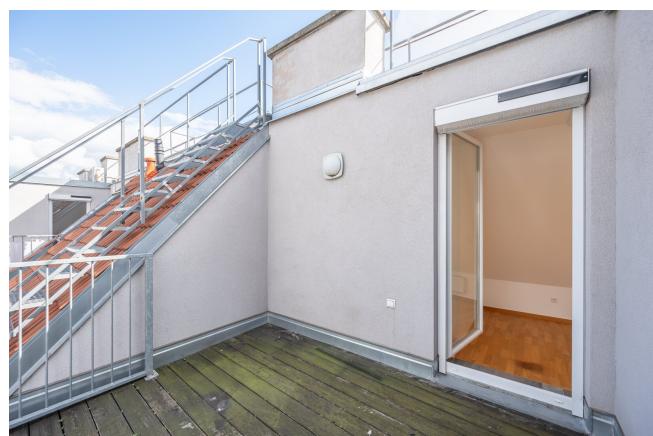
T +4369910983719



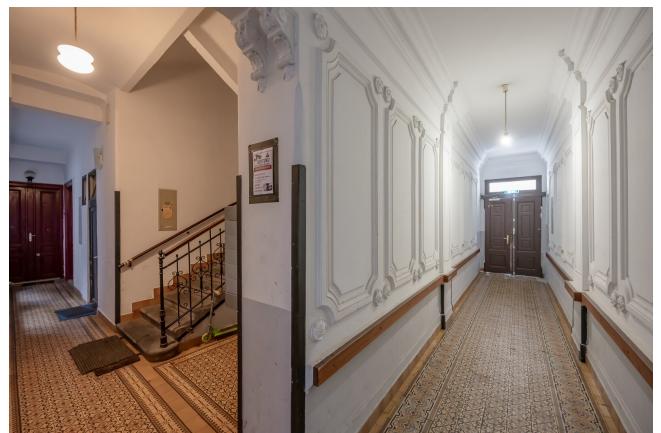












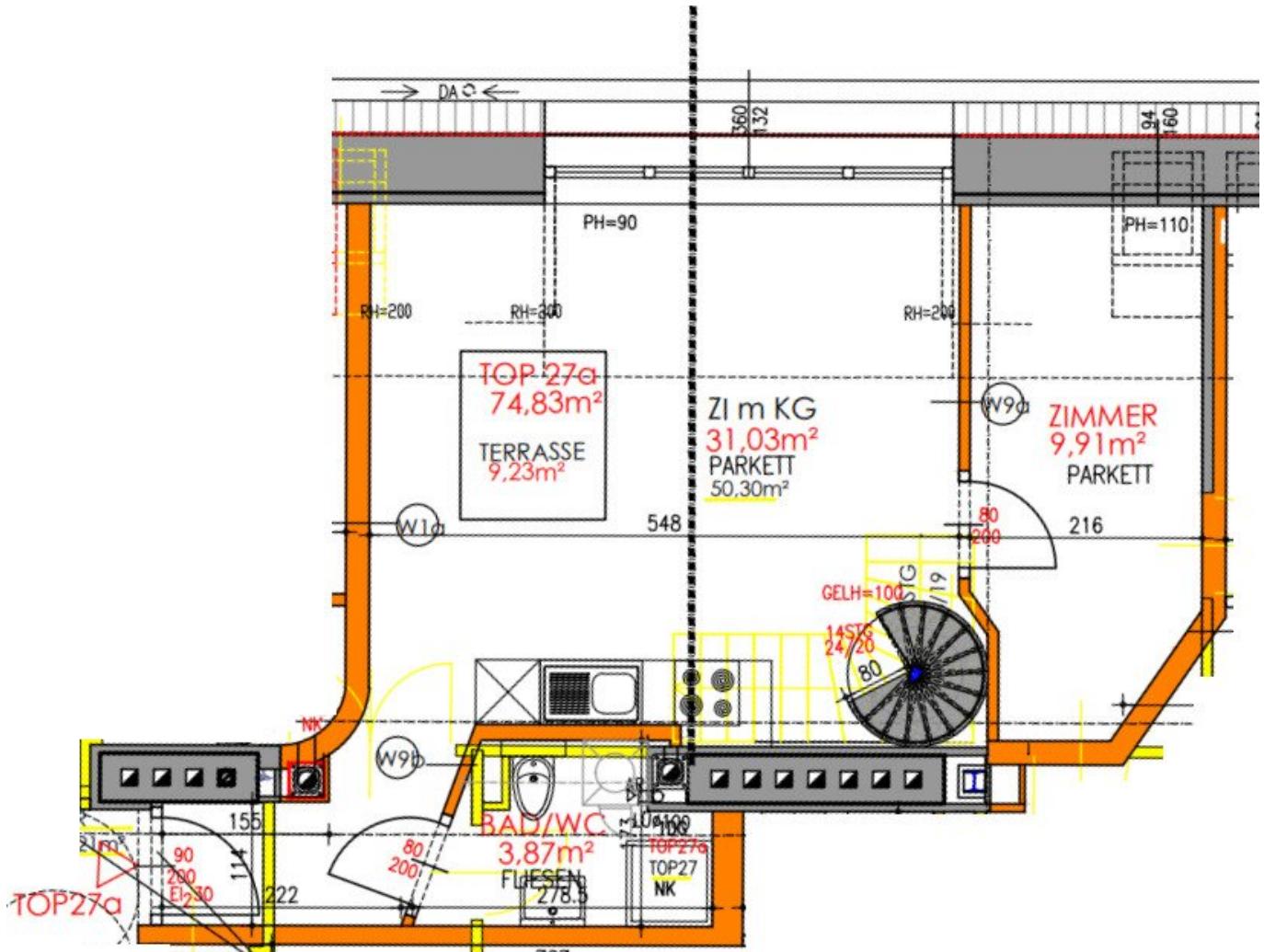


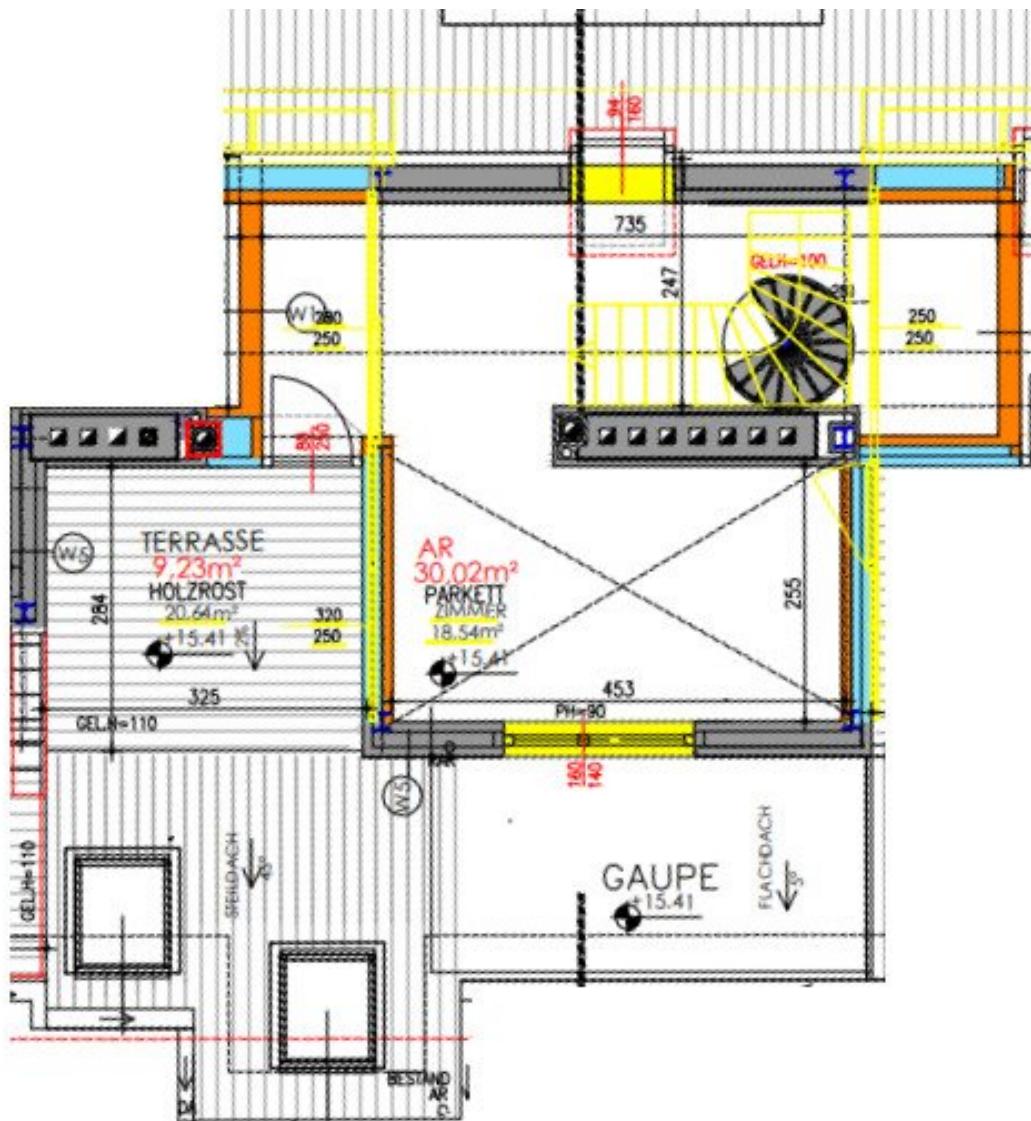
10 Jahre Adonia.

Immobilien sind  
unbeweglich.

Wir weiterhin nicht.







## Objektbeschreibung

### **Charmante 3-Zimmer-Maisonette mit Terrasse in attraktiver Lage des 15. Bezirks**

Zum Verkauf steht diese ca. 75 m<sup>2</sup> große, gepflegte Neubau-Maisonettewohnung mit Terrasse, gelegen im Dachgeschoss eines ausgebauten Altbauhauses in der Sechshauser Straße/Ullmannstraße, 1150 Wien. Die Wohnung überzeugt durch ihre helle, freundliche Atmosphäre, eine praktische Raumaufteilung sowie die ausgezeichnete Infrastruktur in der Umgebung.

#### ***Besichtigung:***

Bitte senden Sie uns zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins unbedingt eine schriftliche Anfrage – wir antworten zuverlässig noch am selben Tag!

### **Raumaufteilung**

#### **1. Etage:**

- ein einladender Vorraum mit ausreichend Platz für Garderobe
- Badezimmer mit Dusche und WC
- helle Wohnküche mit viel Raum für individuelle Gestaltung
- ein weiteres Zimmer, das sich ideal als Schlafzimmer oder Homeoffice eignet

#### **2. Etage:**

- großzügiges Zimmer, flexibel nutzbar (z. B. als Schlafzimmer, Atelier oder Büro)
- Zugang zur sonnigen Terrasse, die zum Entspannen und Verweilen einlädt

(Siehe Grundriss und aktuelle Fotodokumentation.)

### **Ausstattung & Zustand**

- Maisonette im Dachgeschoss – erreichbar über Personenaufzug

- gepflegerter Gesamtzustand, sofort nutzbar
- Verkauf wie liegt und steht
- helle Räume dank großzügiger Fensterflächen
- gemütliche Terrasse für private Erholung im Freien

## Das Haus

Die Wohnung befindet sich in einem ausgebauten Altbau mit modernem Maisonette-Ausbau. Das Haus präsentiert sich in einem gepflegten Gesamtzustand, der Personenaufzug ermöglicht den komfortablen Zugang bis ins Dachgeschoss.

## Lage & Infrastruktur

Die Wohnung liegt in der beliebten Sechshauser Straße im 15. Wiener Gemeindebezirk (Rudolfsheim-Fünfhaus). Die Umgebung bietet eine hervorragende Infrastruktur:

- zahlreiche Geschäfte des täglichen Bedarfs (Supermärkte, Bäckereien, Restaurants, Apotheken, Bekleidungsgeschäfte) in unmittelbarer Nähe
- ärztliche Versorgung durch nahegelegene Ordinationen
- große Auswahl an Cafés und Restaurants
- Kindergärten, Schulen und weitere Bildungseinrichtungen gut erreichbar

Für Erholung und Freizeitgestaltung bietet sich der **Schlosspark Schönbrunn** in kurzer Distanz an – ein beliebtes Naherholungsgebiet für Spaziergänge, Sport oder entspannte Nachmittage im Grünen.

## Verkehrsanbindung

Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist ausgezeichnet:

- **U6-Station Gumpendorfer Straße** nur wenige Gehminuten entfernt – direkte Verbindung in die Innenstadt in ca. 15 Minuten
- **Buslinie 57A** (Anschützgasse – Burgring) ebenfalls in unmittelbarer Nähe

Somit ist die Wohnung ideal für Stadtliebhaber, die kurze Wege und eine perfekte Anbindung schätzen.

## Kaufpreis & Vertrag

- Kaufpreis: **€ 399.000,-**
- Vertragserrichtung: Mag. Alexandra Serek, 1,5 % zzgl. 20 % USt

Sollten Sie **Fragen** haben oder einen **persönlichen Beratungstermin** wünschen, zögern Sie bitte nicht mich zu kontaktieren!

**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](http://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 <250m  
Apotheke <250m  
Klinik <250m  
Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <250m  
Universität <250m  
Höhere Schule <1.250m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <250m  
Straßenbahn <250m  
Bahnhof <250m  
Autobahnanschluss <3.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap