

**++NEU++ Großartige 2-Zimmer NEUBAU-WOHNUNG
(Erstbezug) mit offener Küche in sehr guter Lage!!!**



Objektnummer: 62173

Eine Immobilie von Adonia Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Gerlgasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	51,49 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	3,00 m ²
Heizwärmebedarf:	101,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	2,08
Kaufpreis:	419.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Nikolaus Brode

Adonia Realitätenvermittlung GmbH
Hohenstaufengasse 9/2
1010 Wien

T +43 677 61929132



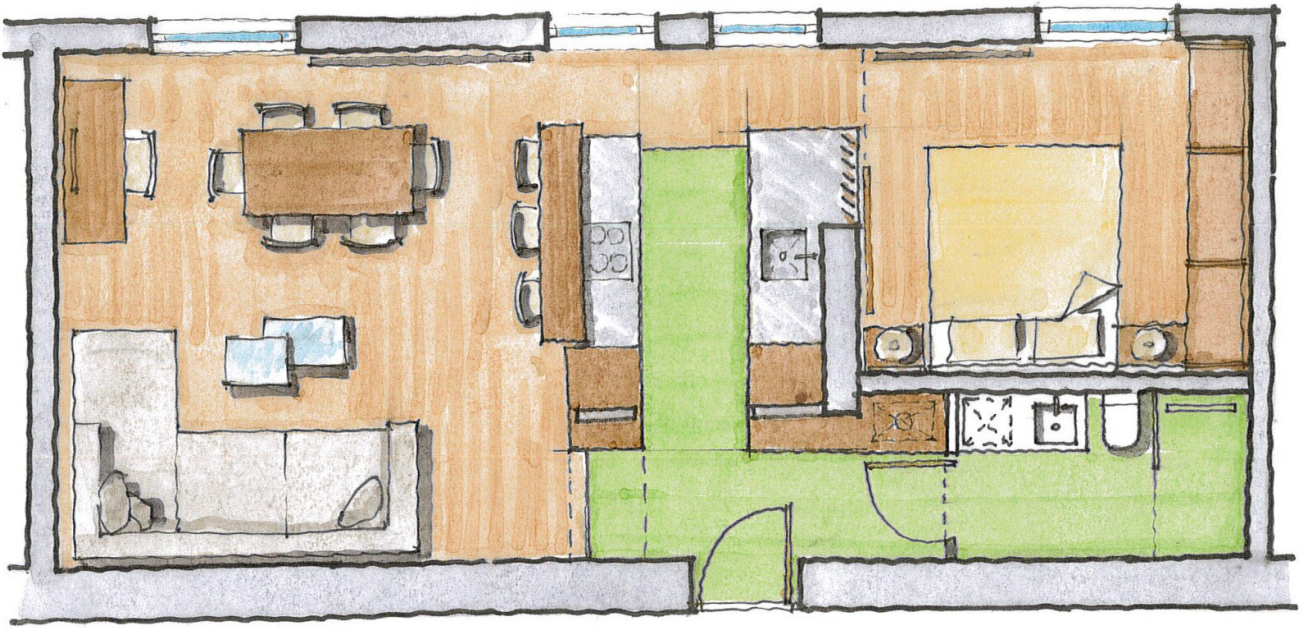


10 Jahre Adonia.

Immobilien sind unbeweglich.

Wir weiterhin nicht.





Objektbeschreibung

Generalsanierte 2-Zimmer NEUBAUWOHNUNG– 51m² in zentraler Lage

Zum Verkauf steht eine soeben generalsanierte ca. 51m² große 2-Zimmer Neubauwohnung in einer ausgezeichneten Lage des 3. Wiener Gemeindebezirks, in einem gepflegten Neubau.

Besichtigung

Für die Vereinbarung eines Besichtigungstermins senden Sie uns bitte **unbedingt eine schriftliche Anfrage**. Wir antworten verlässlich noch am selben Tag!

Wohnung im Detail

- **Raumaufteilung (ca. 51m²):**
 - Vorraum
 - Badezimmer mit Dusche und WC
 - Schlafzimmer
 - Wohn-Esszimmer

(siehe Plan und aktuelle Renderings!)

- **Zustand:**

Die Wohnung wurde **generalsaniert**, inklusive aller Leitungen, und befindet sich im **Erstbezug** (ohne Küche).

(siehe Fotodokumentation)

Haus

Die Wohnung befindet sich im 4. **Obergeschoss** eines gepflegten Neubaus mit Aufzug.

Lage und Umgebung

- **Adresse:**

Gerlgasse, 1030 Wien.

- **Nahversorgung:**

In der Umgebung befinden sich zahlreiche Geschäfte des täglichen Bedarfs, darunter Supermärkte, Restaurants, Apotheken, Banken und Bekleidungsgeschäfte. Arztpraxen sind ebenfalls fußläufig erreichbar.

- **Freizeit und Erholung:**

Der **Bacher Park** und der **Einsiedlerpark** liegen nur 1 Minute zu Fuß entfernt und bieten ideale Möglichkeiten zur Entspannung oder für sportliche Aktivitäten.

- **Verkehrsanbindung:**

Die Wohnung in der **Gerlgasse** ist hervorragend an den öffentlichen Verkehr angebunden:

Buslinien: 12A, 59A

Straßenbahnen: 1, O, 71

Schnellbahnen: S1, S2, S3, S4, S80, R (Haltestelle **Rennweg / Rennweg S** nur wenige Gehminuten entfernt) Der **Rennweg / Rennweg S** liegt in unmittelbarer Nähe (ca. 2 Minuten Fußweg).

Damit ergeben sich sehr komfortable Verbindungen **in die Wiener Innenstadt**, zu anderen Bezirken und ins Umland.

- **Bildungseinrichtungen:**

Kindergärten, Schulen und Universitäten sind mit den öffentlichen Verkehrsmitteln

bestens angebunden.

- **Sicherheit und Komfort:**

Gut beleuchtete Straßen schaffen auch abends eine angenehme Atmosphäre und sind ideal für Läufer und Radfahrer.

Preis

Der lastenfreie Kaufpreis beträgt **€ 419.000,-**.

Betriebskosten monatlich (lt. Vorschreibung): **€ 218,79**

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

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 <750m

Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Schule <250m

Kindergarten <250m

Universität <1.000m

Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <250m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <750m

Sonstige

Geldautomat <250m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <750m

Verkehr

Bus <250m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap