

**++NEU++ sanierte Familienwohnung (Neubau) nahe dem
Donauufer! optimaler Grundriss, 4-Zimmer mit offener
Küche!**



Objektnummer: 62275

Eine Immobilie von Adonia Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Machstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1020 Wien
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	88,02 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Heizwärmebedarf:	31,10 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1,99
Kaufpreis:	463.500,00 €
Betriebskosten:	235,00 €
USt.:	23,50 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Ari Abramov

Adonia Realitätenvermittlung GmbH
Hohenstaufengasse 9/2
1010 Wien

















10 Jahre Adonia.

Immobilien sind
unbeweglich.

Wir **weiterhin** nicht.



ADONIA

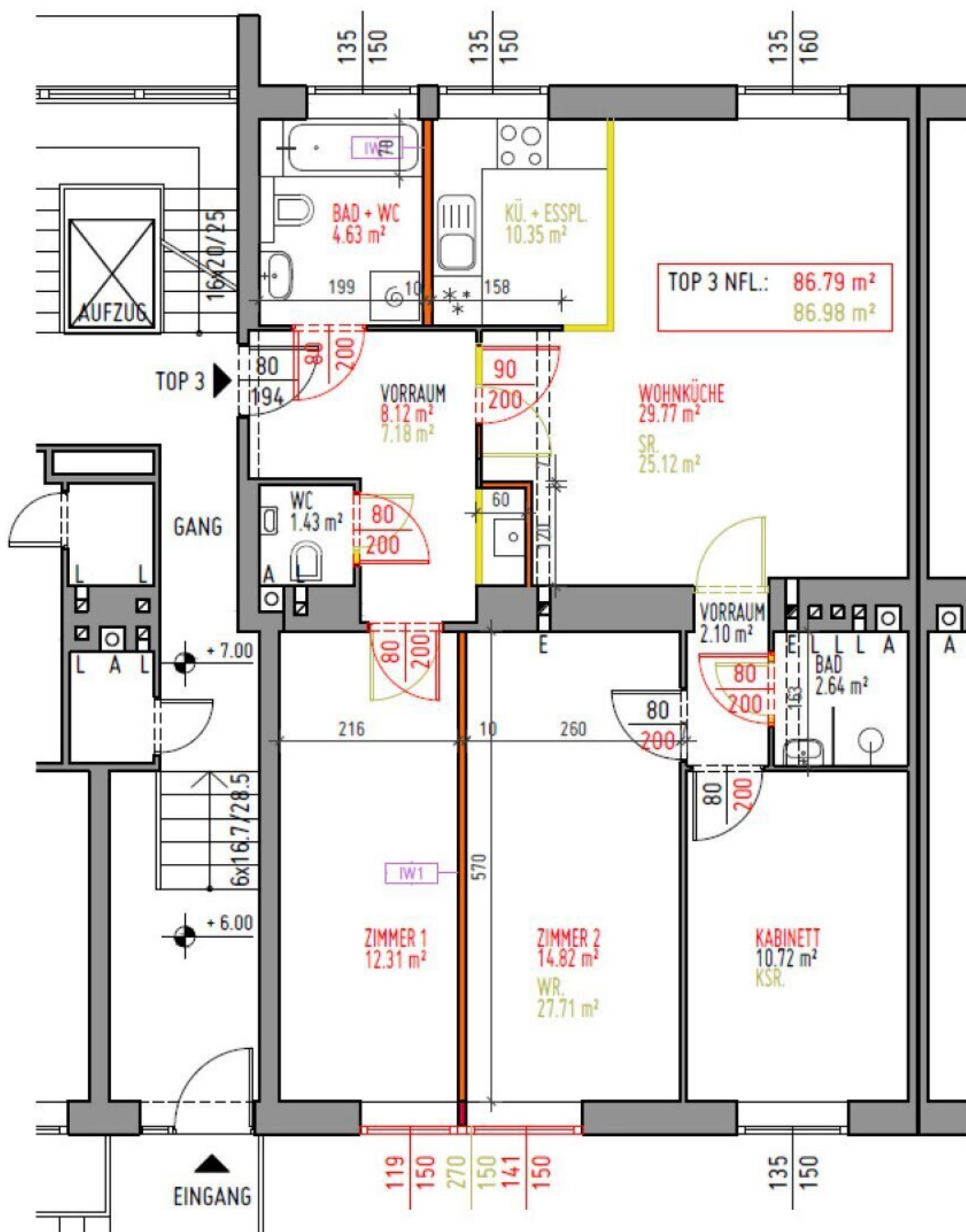
Immobilien

seit 2014



ADONIA

Immobilien



Objektbeschreibung

Sanierte 4-Zimmer-Neubauwohnung nahe dem Donauufer

Zum Verkauf gelangt eine renovierte, ca. 88 m² große Neubauwohnung mit 4 Zimmern, die sich in einer ausgezeichneten Lage des 2. Wiener Gemeindebezirks befindet. Diese Immobilie bietet sowohl für Familien als auch für Wohngemeinschaften eine ideale Wohnlösung.

Highlights

- **Sanierung:** Hochwertige Materialien und moderne Ausstattung
- **Hofseitige Schlafzimmer:** Ruhe und Blick in den begrünten Innenhof
- **Perfekte Lage:** Nähe zum Donauufer und zentraler Zugang zu Freizeit- und Einkaufsangeboten

Räumlichkeiten

Die Wohnung ist praktisch und großzügig aufgeteilt:

- Vorraum
- Getrenntes WC
- Badezimmer mit Wanne und Fenster
- **1. Schlafzimmer:** ca. 12,5 m²
- **Großzügige Wohnküche:** ca. 30 m²
- **2. Schlafzimmer:** ca. 15 m²

- **3. Schlafzimmer:** ca. 11 m²
- Badezimmer mit Dusche und WC

Hinweis: Detaillierte Informationen entnehmen Sie der aktuellen Fotodokumentation und dem Grundriss.

Ausstattung und Zustand

Die Wohnung wurde umfassend renoviert und mit hochwertigen Materialien ausgestattet:

- **Landhausdiele-Eichenparkett**
- **Eingangs-Sicherheitstüre**
- **Innentüren im Alt-Wien-Stil**
- **Großformatige Fliesen**
- Weitere exklusive Details

Lage

Die Wohnung liegt in unmittelbarer Nähe zum **Donauufer**, einer der begehrtesten Freizeitregionen Wiens. Gleichzeitig befinden sich **alle Geschäfte des täglichen Bedarfs** in fußläufiger Reichweite.

Besonderheiten:

- Ideale Lage für Familien, Berufstätige und **Studenten** durch die Nähe zur **Wirtschaftsuniversität**
- Vielfältige Freizeitmöglichkeiten am Wasser und im Grünen

Verkehrsanbindung

Die Wohnung ist hervorragend an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden:

- **U-Bahn U2 (Krieau)**
- **Buslinien 11A und 77A**

Preis

Der **lastenfreie Kaufpreis** dieser Immobilie beträgt: **EUR 463.500,-**

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 <500m
Apotheke <500m
Klinik <750m
Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen

Schule <750m
Kindergarten <500m
Universität <750m
Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung

Supermarkt <250m
Bäckerei <750m
Einkaufszentrum <1.250m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <750m

Verkehr

Bus <250m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <750m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap