# ++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 **Art:** 

Land:

PLZ/Ort: Zustand:

Alter:

Wohnfläche:

Zimmer:

Bäder:

WC:

Heizwärmebedarf:

 ${\bf Gesamten ergie effizienz faktor:}$ 

Kaufpreis:

Betriebskosten:

USt.:

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Machstraße Wohnung Österreich 1020 Wien Erstbezug Neubau 88,02 m<sup>2</sup>

4

2

31,10 kWh / m<sup>2</sup> \* a

1,99

463.500,00 € 235,00 € 23,50 €

# **Ihr Ansprechpartner**



#### **Ari Abramov**

Adonia Realitätenvermittlung GmbH Hohenstaufengasse 9/2 1010 Wien













































10 Jahre Adonia.

Immobilien sind unbeweglich.

Wir weiterhin nicht.







# **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: N\u00e4he 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 m<sup>2</sup>
- Großzügige Wohnküche: ca. 30 m²
- 2. Schlafzimmer: ca. 15 m<sup>2</sup>

- 3. Schlafzimmer: ca. 11 m<sup>2</sup>
- 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 veröffentlichen 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