

**++NEU++ Fantastische 4-Zimmer Neubauwohnung mit 2  
Loggien - RUHELAGE**



**Objektnummer: 62411**

**Eine Immobilie von Adonia Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1200 Wien
Baujahr:	1973
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	88,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	96,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	1,70 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	<b>B</b> 40,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>E</b> 2,60
Kaufpreis:	449.000,00 €
Betriebskosten:	184,24 €
USt.:	18,42 €
Provisionsangabe:	

16.164,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Ari Abramov**

Adonia Realitätenvermittlung GmbH  
Hohenstaufengasse 9/2









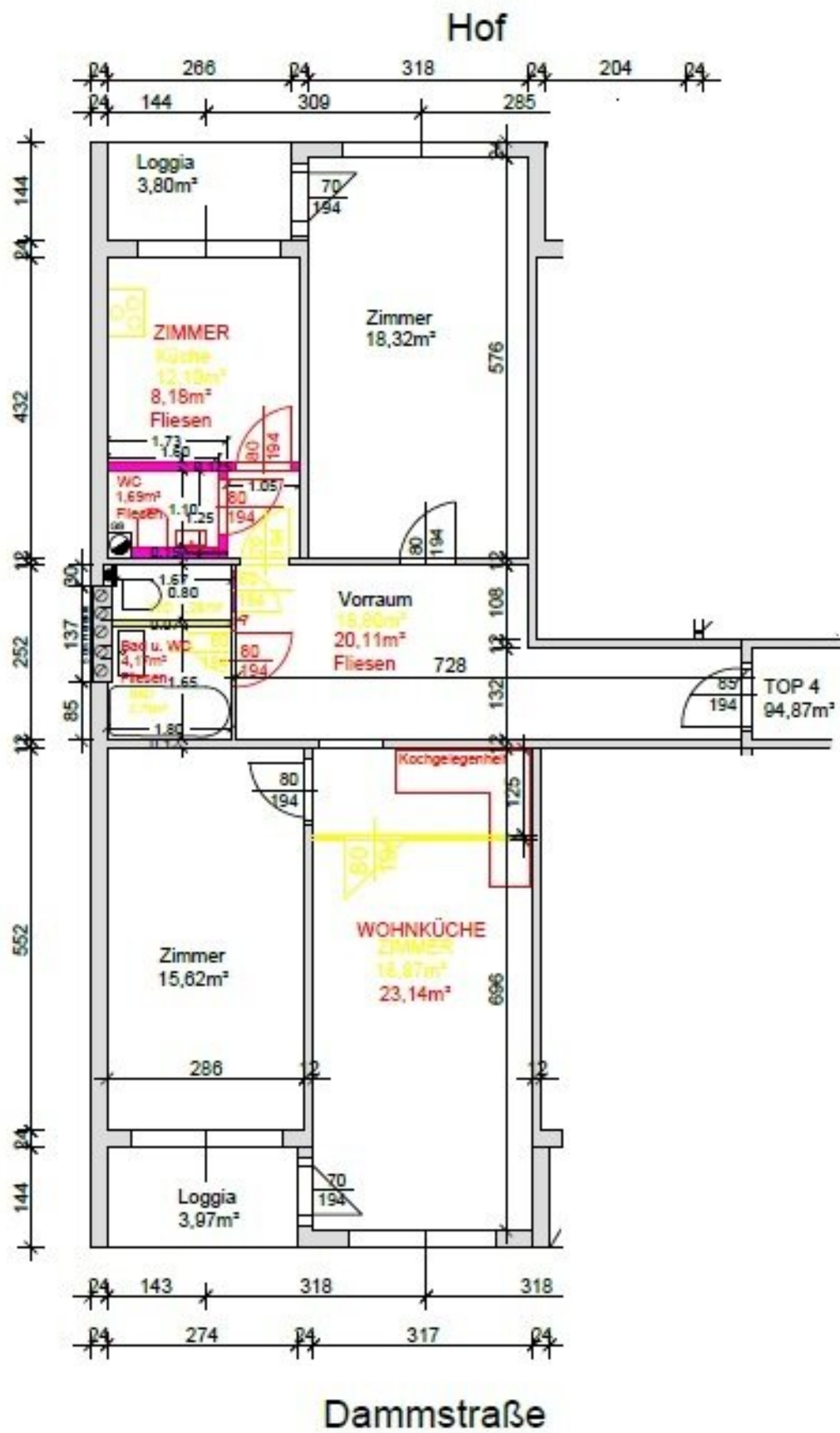


10 Jahre Adonia.

Immobilien sind  
unbeweglich.

Wir weiterhin nicht.





## Objektbeschreibung

### **4-Zimmer-Neubauwohnung in sehr guter Lage des 20. Bezirks**

**95 m² | 4 Zimmer | 2 Loggien | € 449.000**

#### **Highlights:**

- perfekte FamilienWohnung, aber auch WG-geeignet
- **sanierte Wohnung**
- **Augarten-Nähe**
- **Exzellente Infrastruktur**

#### **Räumlichkeiten:**

- Vorraum
- getrenntes WC
- Badezimmer mit Dusche
- Wohnküche
- Schlafzimmer
- Schlafzimmer
- Kabinett

*(siehe aktuelle Fotodokumentation und Plan)*

### **Zustand:**

Die Wohnung ist saniert und wird in sehr gutem Zustand angeboten.

### **Lage und Infrastruktur:**

Die Wohnung befindet sich in **attraktiver Lage des 20. Bezirks**, umgeben von zahlreichen Geschäften und Nahversorgungsmöglichkeiten:

- **Lebensmittelgeschäfte, Apotheken, Restaurants, Banken und Bekleidungsgeschäfte** sind fußläufig erreichbar
- **Wallensteinstraße und Augarten** in unmittelbarer Nähe

### **Öffentliche Anbindung:**

- **U6 Dresdnerstraße**
- **Straßenbahn:** Linie 5
- **Buslinie:** 5A

### **Freizeit:**

- **Augarten** als grüne Oase für Spaziergänge
- **Donaukanal-Uferpromenade** für Sport und Erholung

### **Preis:**

- € 449.000

## **Vertragserrichtung und Abwicklung**

- **Rechtsanwalt:** Mag. Rafael Gilkarov
- **Kosten:** 1,5% + 20% Ust. + Barauslagen

## **Besichtigung:**

**Zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins** senden Sie uns bitte eine schriftliche Anfrage, idealerweise mit Ihren Terminwünschen.

*(Wir antworten verlässlich am selben Tag!)*

Sollten Sie **Fragen** haben oder einen **persönlichen Gesprächstermin** 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 und 2019 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](https://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 <500m  
Krankenhaus <1.000m

### **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 <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap