

**++NEU++ Fantastische 3-Zimmer Neubauwohnung mit  
Loggia - Top-Investment - Hof-Ruhelage**



**Objektnummer: 62717**

**Eine Immobilie von Adonia Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1200 Wien
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	81,40 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	81,40 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	2,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	349.800,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	128,25 €
<b>Heizkosten:</b>	108,34 €
<b>USt.:</b>	30,20 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

12.592,80 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Ari Abramov

Adonia Realitätenvermittlung GmbH  
Hohenstaufengasse 9/2  
1010 Wien











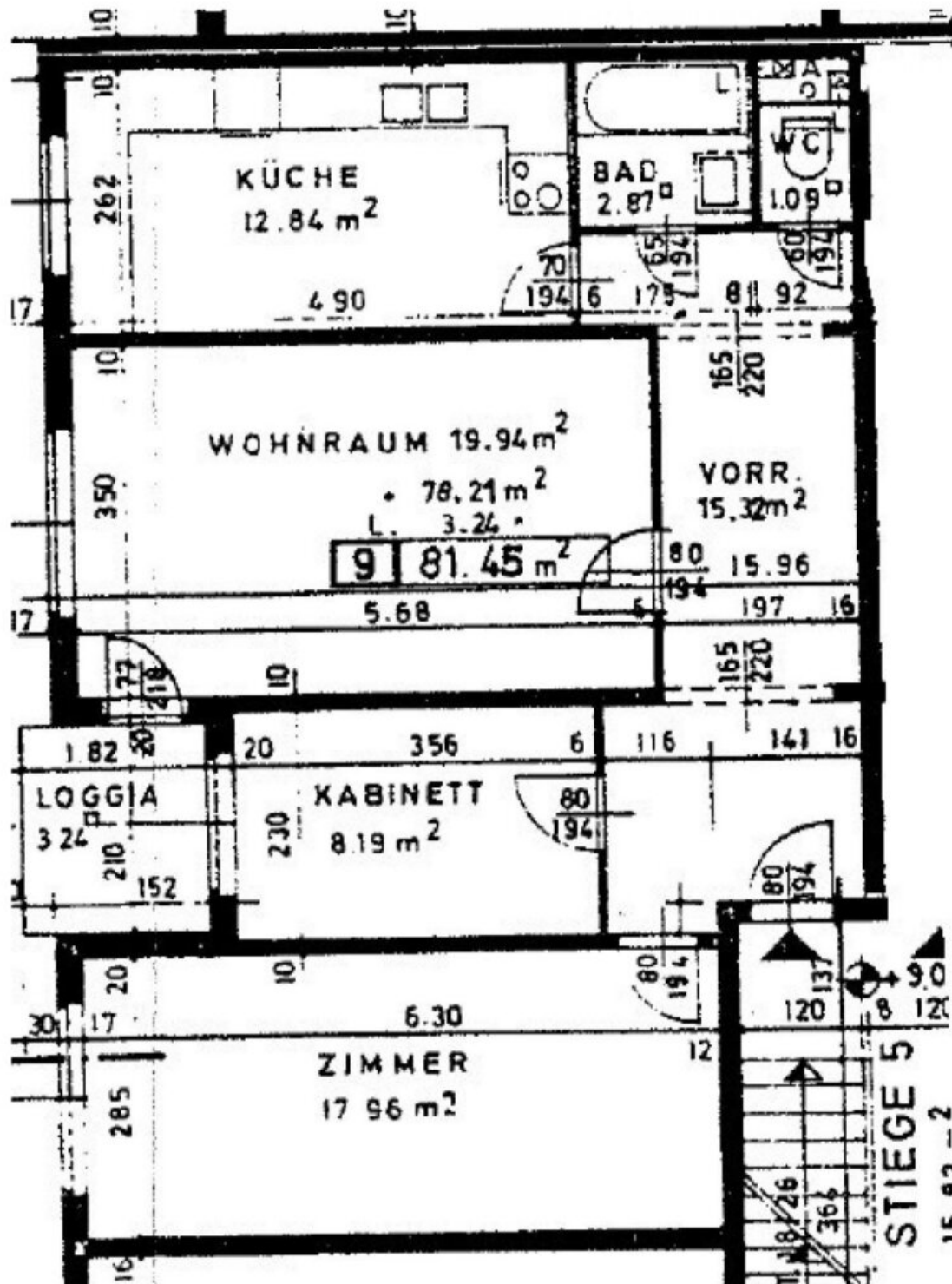








Plan



## Objektbeschreibung

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

81,30 m<sup>2</sup> | 3 Zimmer | € 349.800

#### Highlights:

- WG-geeignete Wohnung, perfekt für Paare, Studenten oder Kleinfamilien
- **renovierte Wohnung**
- **Exzellente öffentliche Anbindung**

#### Räumlichkeiten:

- Vorraum
- getrenntes WC
- Badezimmer mit Dusche
- Wohnzimmer
- separate Küche (vollausgestattet mit allen Geräten)
- Zimmer
- Zimmer

*(siehe aktuelle Fotodokumentation und Plan)*

## **Zustand:**

Die Wohnung ist renoviert 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
- **Donau bzw. Millenium City** in unmittelbarer Nähe

## **Öffentliche Anbindung:**

- **U6 Dresdnerstraße**
- **Straßenbahn:** Linie 2
- **Buslinie:** 5A, 11A
- **Schnellbahn:** Traisengasse

## **Freizeit:**

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

## **Preis:**

- **€ 349.800**



## 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.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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 <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <500m  
Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <500m

**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