

**++NEU++ Fantastisches 4 Zimmer Stadthaus in toller Lage
des 13. Bezirks mit Garten, Balkon, Terrasse!!!**



Objektnummer: 62943

Eine Immobilie von Adonia Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	114,69 m ²
Nutzfläche:	162,75 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	2
Garten:	65,00 m ²
Keller:	48,06 m ²
Heizwärmebedarf:	34,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,61
Kaufpreis:	1.229.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Luca Schelodetz

Adonia Realitätenvermittlung GmbH
Hohenstaufengasse 9/2
1010 Wien







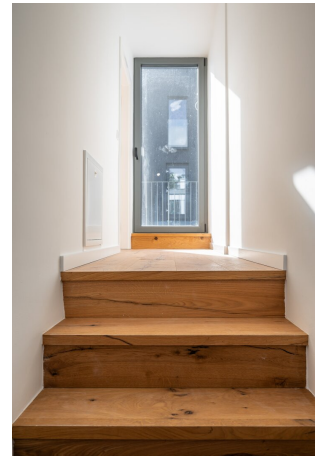


















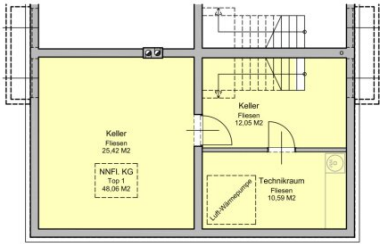




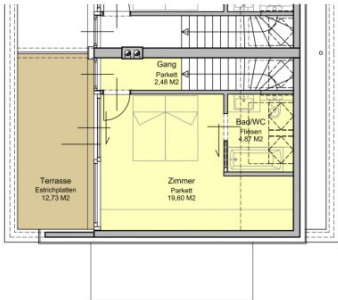
ADONIA

Immobilien

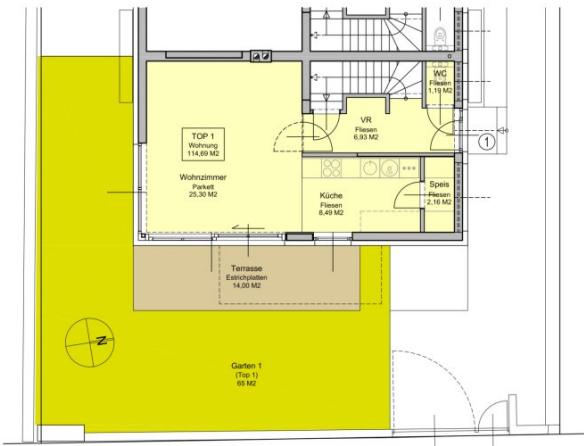
KELLERGEOSCHOSS



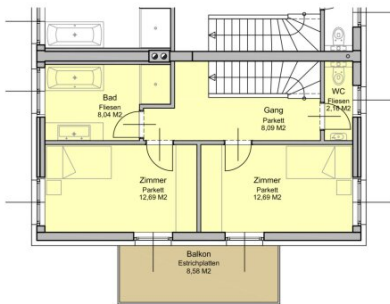
DACHGESCHOSS



ERDGESCHOSS



OBERGESCHOSS



VERKAUFSPLAN

Marijan Mihailovic
BAUHERR/AUFTRAGGEBER

Jakob-Stainer-Gasse 24, 1130 Wien
PROJEKT

Top 1:

WNFL	114,69 M2
NNFL/Keller	48,06 M2
Terrasse/EG	14,00 M2
Balkon/OG	8,58 M2
Terrasse/DG	12,73 M2
Garten	65,00 M2

PLANINHALT

1/211/22 PROJEKT-NR.	JSG24-04 PLAN-NR.
11.04.2024 PLAN-DATUM	1:100 MASSTAB

ARCHITEKT DIPL. ING. BERND BRANDNER
STAATLICH BEFUGTER UND BEIDETER ZIVILTECHNIKER
A-1040 WIEN - PRINZ-EUGEN-STRASSE 80/20
mobil +43 (0)688 14550299 - brandner@architec.at

www.architec.at

Objektbeschreibung

Wir bieten Ihnen hier eine einzigartige Immobilie mit 4 Zimmern und einer Gesamtfläche von ca. 163m² im 13. Wiener Gemeindebezirk an.

Dieses beeindruckende Haus bietet Ihnen eine reine Wohnfläche von ca. 115m² und 4 Zimmer. Es ist mit einem Garten, einem Balkon, 2 Terrassen, 2 WCs und 2 Bädern ausgestattet, beheizt wird über Luftwärmepumpe.

Räumlichkeiten: Haus 1

- **Wohnnutzfläche: ca. 115m² auf 3 Etagen**
- **Balkon/Terrassen: ca. 35m²**
- **Nebennutzfläche: ca. 65m²**
- **Garten: ca. 65m²**

(siehe Verkaufsplan)

Zustand:

Die Häuser werden als Erstbezüge verkauft.

Lage:

Die Liegenschaft ist in der Jakob Stainer Gasse gelegen. Die unmittelbare Umgebung ist geprägt von Villen und großen Einfamilienhäusern.

Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet. Bus- und Straßenbahnverbindungen sorgen für schnelle und bequeme Verbindungen in die umliegende Stadt und in alle anderen Teile Wiens. In unmittelbarer Nähe finden Sie Arzt, Apotheke, Krankenhaus, Schule, Kindergarten, Supermarkt und Bäckerei.

Preis:

Der **Preis** für Haus 1 beträgt **€ 1.229.000.- (schlüsselfertig)**

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 <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.000m

Höhere Schule <4.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <3.500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <2.500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap