

*****NEU*** Energieeffizient, tolle Aufteilung, U1, viele Gemeinschaftsräume**



Objektnummer: 63019

Eine Immobilie von Adonia Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2019
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	92,80 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Keller:	2,61 m ²
Heizwärmebedarf:	A 25,86 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,83
Kaufpreis:	749.000,00 €

Ihr Ansprechpartner



Rene Motamedi

Adonia Realitätenvermittlung GmbH
Hohenstaufengasse 9/2
1010 Wien

T +4369910983719

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.















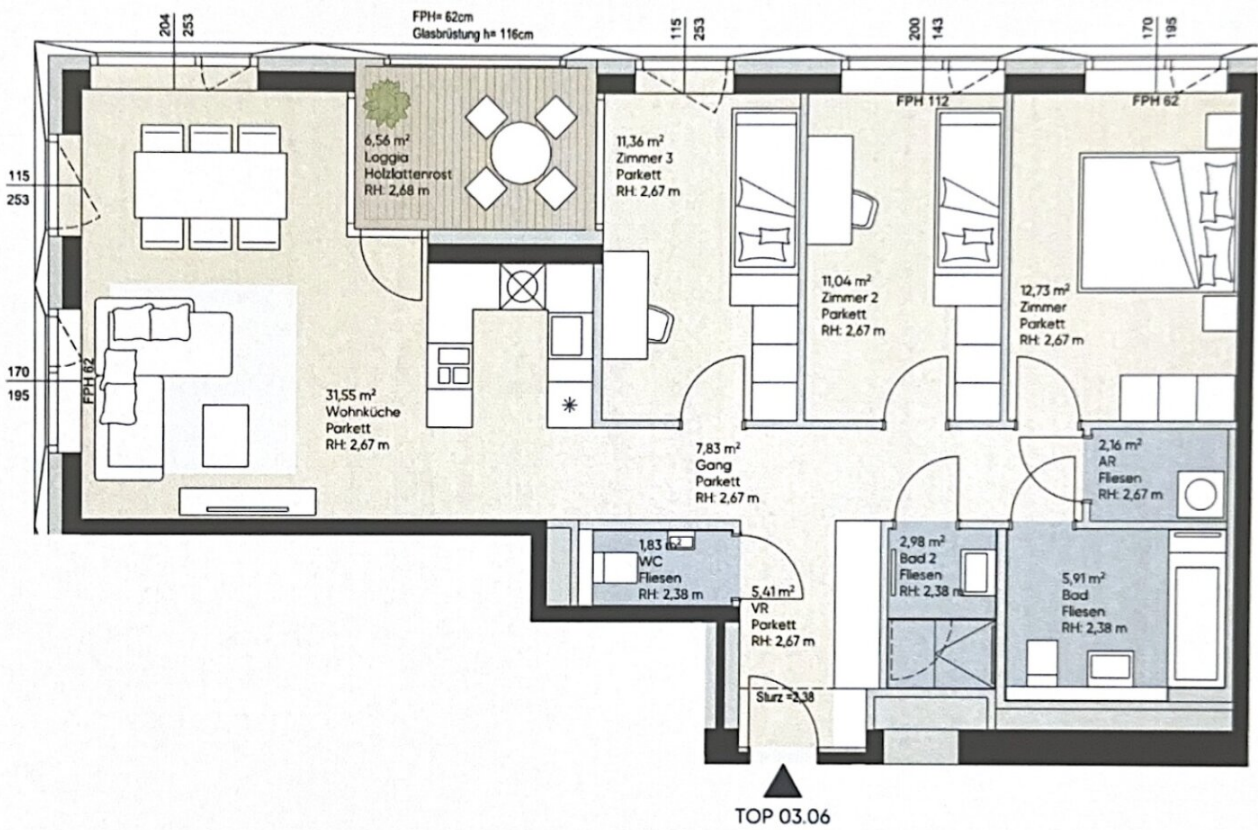












Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt diese neu errichtete, **ca. 93m²** große **4-Zimmer Wohnung mit Loggia** in sehr guter Lage des 22. Wiener Gemeindebezirks im 3. Stock eines jungen Neubaus.

*****ZUR VEREINBARUNG eines BESICHTIGUNGSTERMINS lassen SIE uns BITTE JEDENFALLS eine schriftliche ANFRAGE zukommen! (wir antworten verlässlich am selben Tag!)*****

Raumaufteilung:

- Vorraum (alle Räume zentral begehbar)
- Abstellraum
- WC
- 2 Bäder, eines mit 2. WC
- Wohnküche inkl. vollausgestatteter Küche
- 3 Schlafzimmer
- Loggia vom Wohnzimmer aus begehbar.

Die Möbel können nach Absprache übernommen werden.

Zustand:

Das Objekt wurde vor wenigen Jahren errichtet und wurde von den jetzigen Eigentümern

bewohnt und gepflegt.

Ausstattungsdetails:

- Fußbodenheizung
- Parkettboden
- hochwertig ausgestattete Sanitärräume
- Freifläche

Haus:

Das Objekt befindet sich im **3.OG** eines **modernen Hochhauses**. Ein Lift ist selbstverständlich vorhanden. Ebenso eine Sauna, ein Pool, ein Fitnessraum und weitere Annehmlichkeiten wie beispielsweise buchbare, ausgestattete Gemeinschaftsräume.

Lage und Infrastruktur

Die Wohnung liegt in einer begehrten Gegend des 22. Bezirks mit **exzellenter Infrastruktur und internationalen Einrichtungen**.

Infrastruktur:

- **Einkaufsmöglichkeiten:** Zahlreiche Geschäfte des täglichen Bedarfs (Spar direkt vor der Tür, Supermärkte, Apotheken, Banken, Restaurants) befinden sich in der Umgebung.
- **Donau Zentrum:** In unmittelbarer Nähe, 100te Shops, Restaurants, Geschäfte, Entertainment Angebote
- **Freizeit:** 5-10 Minuten zur alten Donau (baden, Boote, usw.), Eishalle, Grünflächen, Trampolinpark, Kino im Donau Zentrum uvm.

Verkehrsanbindung:

- **U-Bahn:** 1-2 Minuten zu U1 Kagran - direkte Verbindung in die Innenstadt & zur UNO City
- **Straßenbahn:** Linie 25
- **Bus:** Linie 22A, 26A, 27A, 93A, 94A

Mit den öffentlichen Verkehrsmitteln erreichen Sie die Wiener Innenstadt innerhalb von ca. 15 Minuten und direkt.

Preis:

Der **lastenfreie Kaufpreis** für diese Wohnung beträgt **Euro 749.000.-**

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 <2.500m
Krankenhaus <3.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.500m
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 <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap