

**++NEU++ Außergewöhnliches Juwel - 3 Zimmer
Maisonette-Wohnung inkl. Terrasse! +Weitblick+**



Objektnummer: 63030

Eine Immobilie von Adonia Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Meldemannstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1200 Wien
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	76,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Keller:	2,71 m ²
Heizwärmebedarf:	41,30 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1,17
Kaufpreis:	579.000,00 €
Betriebskosten:	132,03 €
USt.:	17,54 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Benjamin Marinkovic

Adonia Realitätenvermittlung GmbH
Hohenstaufengasse 9/2

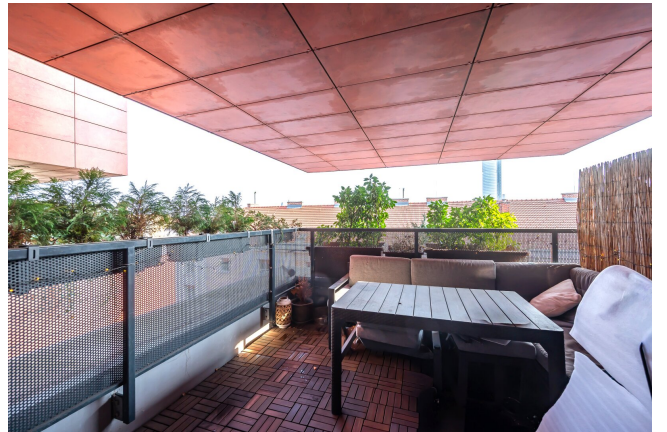
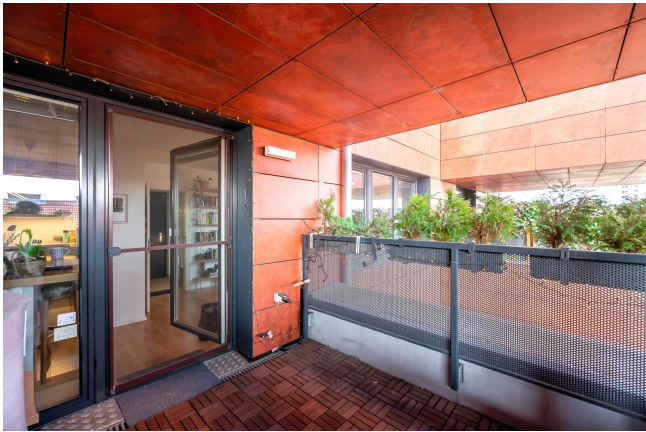






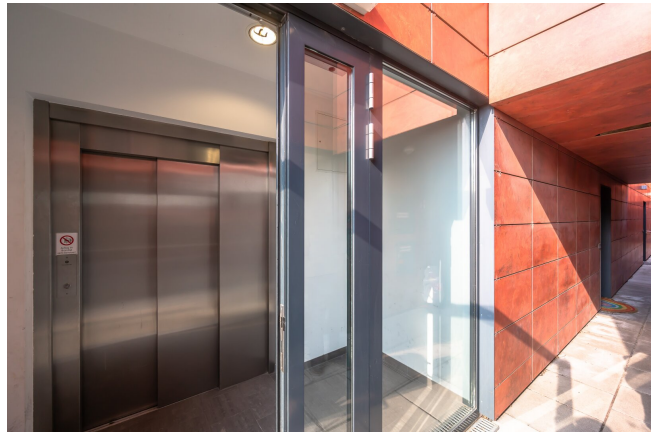
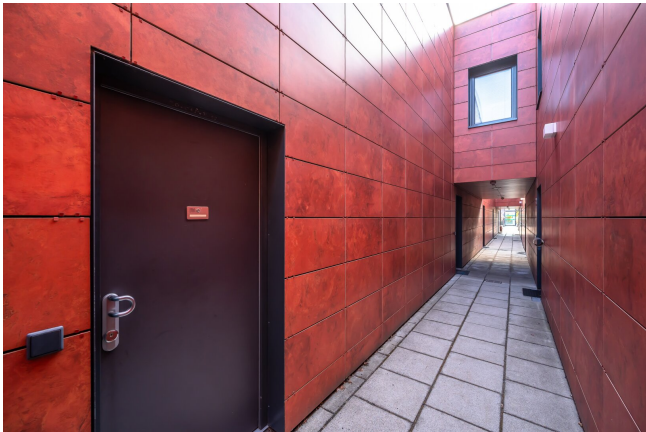




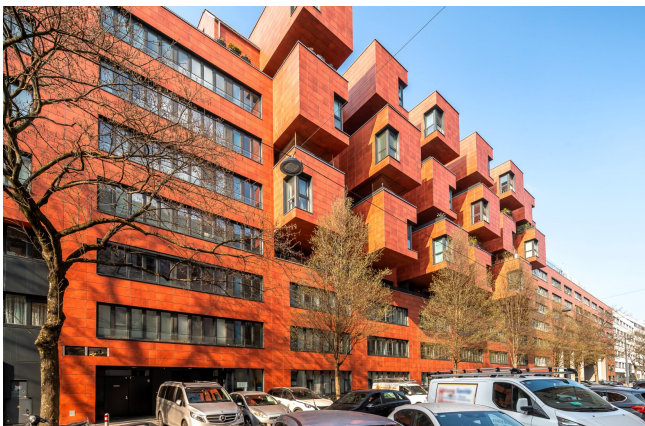
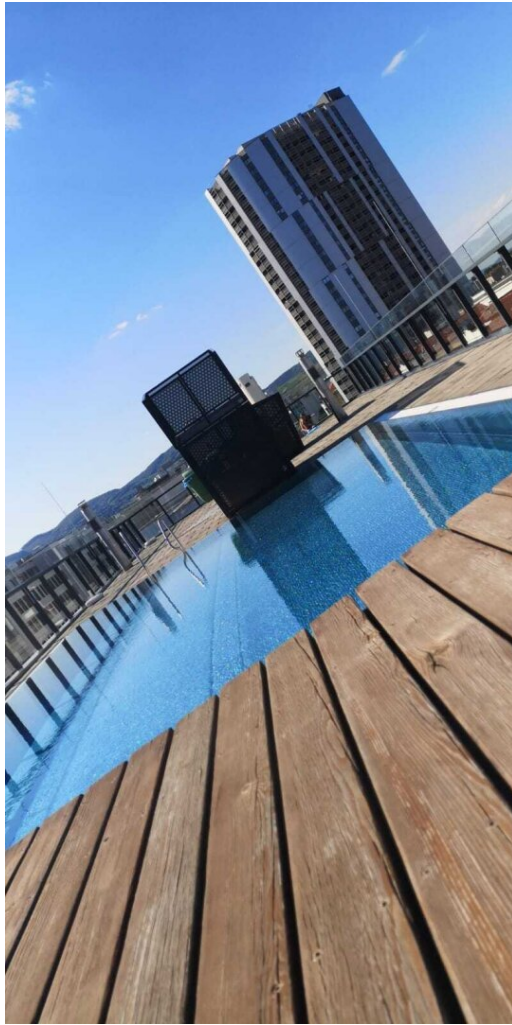














10 Jahre Adonia.

Immobilien sind
unbeweglich.

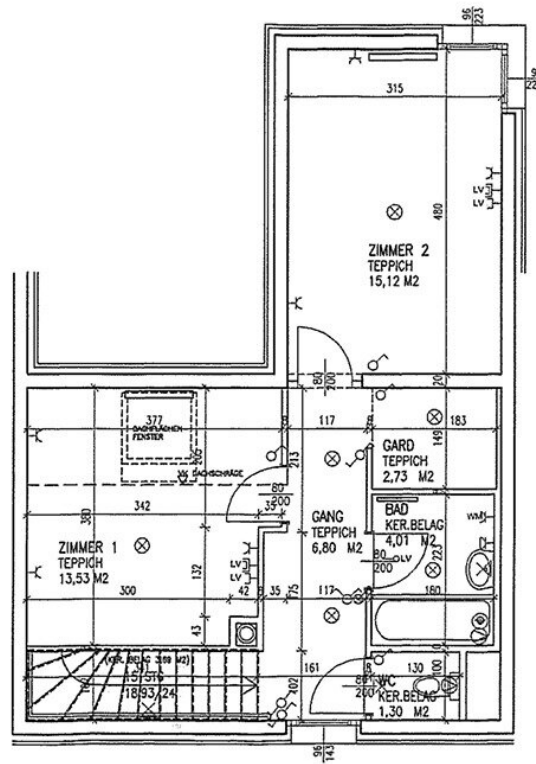
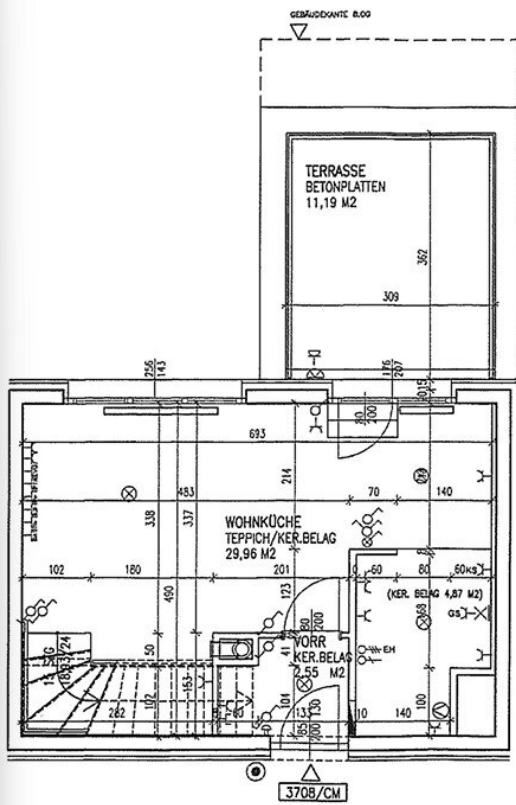
Wir **weiterhin** nicht.



ADONIA

Immobilien

seit 2014



STIEGE 3

8. STOCK
7. STOCK - EINGANGSEBENE

TOP 3708/CM

Wohnnutzfläche: 76,00 m²

Terrasse: 11,19 m²

Kellerabteil: 2,71 m²

M = 1:50



Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt diese ca. **76m² große 3-Zimmer Neubauwohnung inkl. Terrasse und Gemeinschaftsdachgarten** in sehr guter Lage des **20. Wiener Gemeindebezirks**.

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

Räumlichkeiten:

7.OG:

- Vorraum
- Wohnzimmer mit teils abgetrennter Küche
- Terrasse

8.OG:

- Badezimmer mit Badewanne
- getrenntes WC
- Zimmer
- Zimmer

(siehe Fotos und Grundriss)

Zustand:

Die Wohnung befindet sich in einem **gepflegten Zustand** und wird wie sie liegt und steht verkauft! Die Wohnung wird mittels Fernwärme und eines Holzofens beheizt.

Haus:

Die Wohnung befindet sich **im 7./8. Stock** eines architektonisch außergewöhnlichen Neubaus und ist über einen Lift zu erreichen ist. Am Dach befindet sich ein Gemeinschaftsgarten (siehe Fotos) und ein Pool.

Lage:

Die Liegenschaft in der Meldemannstraße 24 befindet sich in einer aufstrebenden Wohngegend des 20. Wiener Gemeindebezirks, Brigittenau. Die Umgebung zeichnet sich durch eine gelungene Kombination aus urbanem Leben und ruhigen Wohnstraßen aus und erfreut sich wachsender Beliebtheit.

In unmittelbarer Nähe befinden sich zahlreiche Nahversorger, Supermärkte, Apotheken sowie diverse Gastronomiebetriebe. Auch Schulen, Kindergärten und medizinische Einrichtungen sind bequem erreichbar, was die Lage besonders attraktiv für Familien und Berufstätige macht.

Verkehrsanbindung:

Besonders hervorzuheben ist die ausgezeichnete öffentliche Verkehrsanbindung: Die U-Bahn-Linie U6 Wien ist fußläufig rasch erreichbar und ermöglicht eine schnelle Verbindung in die Wiener Innenstadt sowie zu wichtigen Verkehrsdrehscheiben wie Wiener Westbahnhof und Floridsdorf Bahnhof. Zusätzlich sorgen mehrere Straßenbahn- und Buslinien für eine optimale Anbindung im gesamten Stadtgebiet.

- U6 Station Dresdnerstraße
- Straßenbahn: 2, 12, O
- Bus: 5A, 37A

Naherholungsgebiete wie die Donauinsel bieten zudem einen hohen Freizeitwert.

Preis:

Der **Preis** für diese Wohnung beträgt **Euro 579.000.-**

Die **monatlichen Kosten** betragen: **Euro 282,84**

Vertragserrichtung:

Mag. Markus Wieneroiter (1,5% + Barauslagen + 20 %USt)

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 Auftraggeber ein wirtschaftliches Naheverhältnis besteht. Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die ab 1.12.2012 geltende generelle 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 Auftraggeber ein wirtschaftliches Naheverhältnis besteht. Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

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 <250m

Apotheke <500m

Klinik <250m

Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Schule <250m

Kindergarten <250m

Universität <250m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <250m

Sonstige

Geldautomat <250m
Bank <250m
Post <250m
Polizei <750m

Verkehr

Bus <250m
U-Bahn <250m
Straßenbahn <250m
Bahnhof <250m
Autobahnanschluss <1.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap