

**++NEU++ Perfekt ausgestattete 1-Zimmer Altbau  
Erdgeschoss-Wohnung in toller Lage (Erstbezug)!!!**



**Objektnummer: 63228**

**Eine Immobilie von Adonia Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1160 Wien, Ottakring
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	37,38 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	1
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Garten:</b>	23,29 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	34,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	0,64
<b>Kaufpreis:</b>	219.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### Luca Schelodetz

Adonia Realitätenvermittlung GmbH  
Hohenstaufengasse 9/2  
1010 Wien

T 0664/910 15 40

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





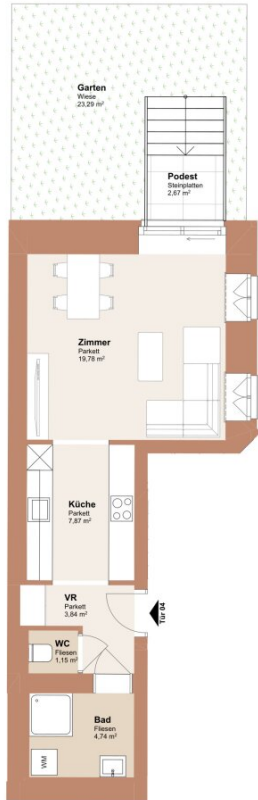


10 Jahre Adonia.

Immobilien sind unbeweglich.

Wir weiterhin nicht.





TOP 04	
Wohnnutzfläche	37,38 m <sup>2</sup>
<b>SUMME</b>	<b>37,38 m<sup>2</sup></b>
Balkon	2,67 m <sup>2</sup>
Garten	23,29 m <sup>2</sup>



EG

**TOP 4**  
1:75, 1:500

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt diese perfekt geschnittene, **ca. 37m<sup>2</sup>** große **1-Zimmer Erdgeschoss-Wohnung mit Balkon und Garten** in sehr guter Lage des 16. Wiener Gemeindebezirks in einem fantastischem Altbau.

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

### Raumaufteilung:

- Vorraum
- getrenntes WC
- Badezimmer mit Dusche
- Küchenbereich
- Zimmer
- Balkon/Garten

(siehe Plan u. Beispielfotos einer bereits fertiggestellten Wohnung desselben Bauträgers)

### Zustand:

Das Objekt wird soeben aufwendig generalsaniert. Es handelt sich um einen Erstbezug. **(siehe Beispielfotos von bereits fertiggestellten Objekten)**

### Ausstattungsdetails:

- Fußbodenheizung

- Parkettboden
- hochwertig ausgestattete Sanitärräume
- Aufzug

### **Haus:**

Das Objekt befindet sich im **Erdgeschoss des Straßenstraktes (Altbau)** eines **außergewöhnlich schönen Altbaus welcher soeben saniert wird**. Das Dachgeschoss wird soeben ausgebaut und im Zuge dessen wird ein Personenaufzug eingebaut. Fertigstellung Ende Q4 2026.

### **Lage:**

Das Objekt ist in der Redtenbachergasse gelegen und somit in einer der besten und gefragtesten Lagen im 16. Gemeindebezirk. Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs und einige Restaurants und Cafes befinden sich in unmittelbarer Gehdistanz!

### **Verkehrsanbindung:**

Die **U3 Station Ottakring** sichert eine **perfekte Anbindung** an das Stadtzentrum. Auch eine nahegelegene Busstation (10A/42A) als auch Straßenbahn (2/44) zählen zu der guten öffentlichen Anbindung unweit der Haustüre.

### **Preis:**

Der **lastenfreie Pauschal-Kaufpreis** für diese Wohnung beträgt **Euro 219.000.-**

**Es wird ein einmaliger Liferrichtungsbeitrag eingehoben:**

**??1.OG: 2.000€**

**??2.OG: 4.000€**

**???3.OG: 6.000€**

**ab 4.OG: 8.000€**

**Vertragserrichtung:** Mag. Georg Kampas (1,5 % zzgl. Barauslagen und 20 % USt.)

- **Sonstiges:**

- Die endgültige Wohnungsgröße kann noch leicht abweichen, da das Objekt derzeit noch nicht naturvermessen ist.
- Betriebskosten: ca. € 2,50/m<sup>2</sup> (exkl. Reparaturrücklage und Aufzug).

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](http://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 <1.000m  
Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

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

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap