

**++Apartment/AirBNB++ Beautifully Appointed 3-Room  
Ground-Floor Apartment in a Prime Location (First  
Occupancy)**



**Objektnummer: 63396**

**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>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	66,53 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	28,43 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	34,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	0,64
<b>Kaufpreis:</b>	399.000,00 €

## 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.









10 Jahre Adonia.

Immobilien sind unbeweglich.

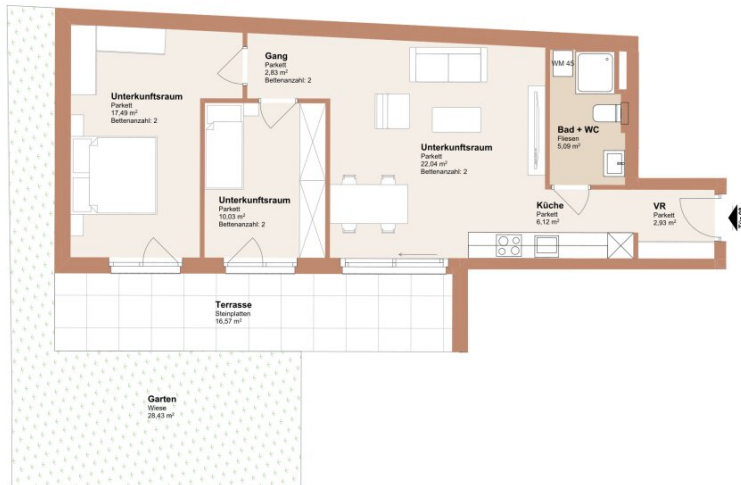
Wir weiterhin nicht.

  
**ADONIA**  
Immobilien  
seit 2014



**ADONIA**

*Immobilien*



TOP 08	
Gewerbenutzfläche	66,53 m <sup>2</sup>
<b>SUMME</b>	<b>66,53 m<sup>2</sup></b>
Garten	29,43 m <sup>2</sup>
Terrasse	16,57 m <sup>2</sup>



EG

**TOP 8**  
1:75, 1:500

## Objektbeschreibung

### **Exceptionally Well-Appointed 3-Room Ground-Floor Apartment with Terrace & Garden in a Prime Location (First Occupancy)**

This perfectly designed 3-room ground-floor apartment with approximately 67 m<sup>2</sup> of living space, a terrace, and a private garden is offered for sale in a highly desirable location in Vienna's 16th district, situated in a magnificent period building.

#### **Schedule a Viewing**

**To arrange a viewing appointment, please send us a written inquiry. We respond reliably on the same day.**

#### **Layout**

- Entrance hall
- Bathroom with shower and WC
- Living and dining room
- Room
- Room
- Terrace and private garden

(Please refer to the floor plan and current photographs.)

#### **Condition**

The apartment has just undergone a comprehensive high-quality renovation and is offered as a **first occupancy** property.

(Please refer to the current photographs.)

## Features

- Underfloor heating
- High-quality parquet flooring
- Premium sanitary fittings
- Elevator

## The Building

The apartment is located on the **ground floor of the courtyard-facing wing (new-build section)** of an exceptionally beautiful period building that has recently been fully renovated.

The attic conversion has been completed, and a passenger elevator has been installed as part of the refurbishment project.

## Location

The property is situated in **Redtenbachergasse**, one of the most sought-after residential locations in Vienna's 16th district.

All shops for daily needs, as well as numerous restaurants and cafés, are within easy walking distance.

## Public Transport Connections

The nearby **U3 Ottakring** underground station provides excellent access to Vienna's city centre.

Additional public transport options include:

- Bus lines: 10A, 42A
- Tram lines: 2, 44

All are located just a short walk from the property.

## **Purchase Price**

The **clear-title lump-sum purchase price** for this apartment is:

**€399,000**

## **One-Time Elevator Contribution**

A one-time elevator installation contribution is payable as follows:

- 1st Floor: €2,000
- 2nd Floor: €4,000
- 3rd Floor: €6,000
- 4th Floor and above: €8,000

## **Contract Preparation**

The purchase agreement will be prepared by:

**Mag. Georg Kampas**

**Fee:** 1.5% of the purchase price plus disbursements and 20% VAT.

## **Additional Information**

- The final living area may vary slightly, as the apartment has not yet been officially

surveyed.

- Estimated operating costs: approximately **€2.50/m<sup>2</sup> per month** (excluding reserve fund contributions and elevator costs).

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