

**++NEU++ Exceptional Studio Apartment with Smart Layout  
and High-End Finishes**



**Objektnummer: 63393**

**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>	38,03 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	1
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	34,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	0,64
<b>Kaufpreis:</b>	229.000,00 €

## 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.

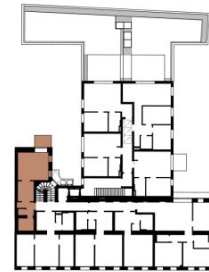
Immobilien sind  
unbeweglich.

Wir weiterhin nicht.





TOP 17	
Wohnnutzfläche	38,03 m <sup>2</sup>
<b>SUMME</b>	<b>38,03 m<sup>2</sup></b>
Balkon	4,48 m <sup>2</sup>



OG 1

TOP 17  
1:75, 1:500

## Objektbeschreibung

### Beautifully Designed Studio Apartment with Balcony in a Prime Location (First Occupancy)

This perfectly designed studio apartment with approximately 38 m<sup>2</sup> of living space and a balcony 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 with kitchen connections
- Separate WC
- Bathroom with shower
- Kitchen area
- Living/sleeping room

(see floor plan and actual photos)

#### Condition

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

#### Features

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

## The Building

The apartment is located on the **1st floor of the street-facing wing** 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:

**€229,000**

## **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.

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