

**++NEU++ Blick ins Grüne: 4-Zimmer sanierungsbedürftige
Neubau-Wohnung mit Balkon in TOP-Lage mit Garage!!**



Objektnummer: 63414

Eine Immobilie von Adonia Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	90,57 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	171,20 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	3,11
Kaufpreis:	599.000,00 €

Ihr Ansprechpartner



Luca Schelodetz

Adonia Realitätenvermittlung GmbH
Hohenstaufengasse 9/2
1010 Wien

T 0664/910 15 40

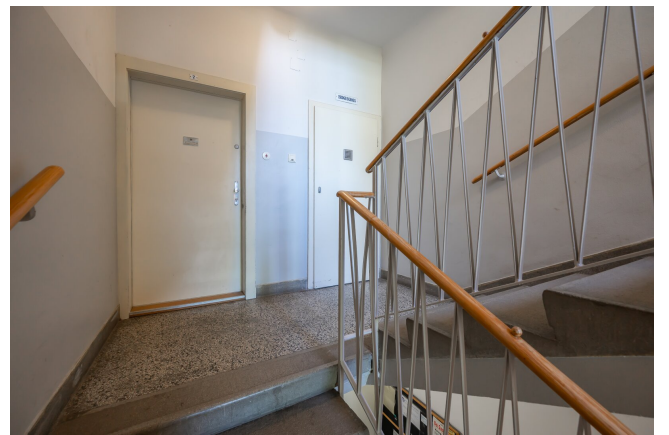
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



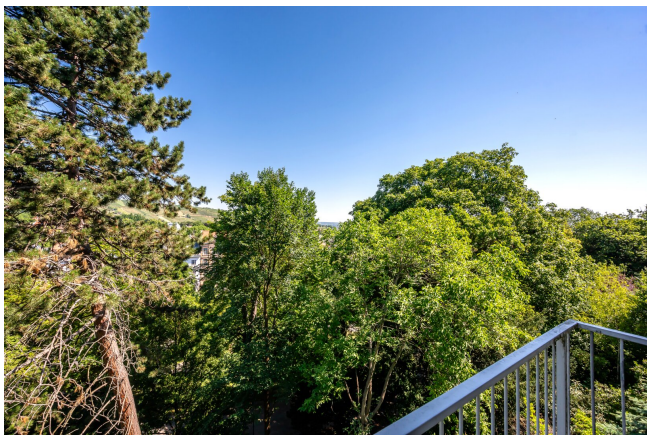










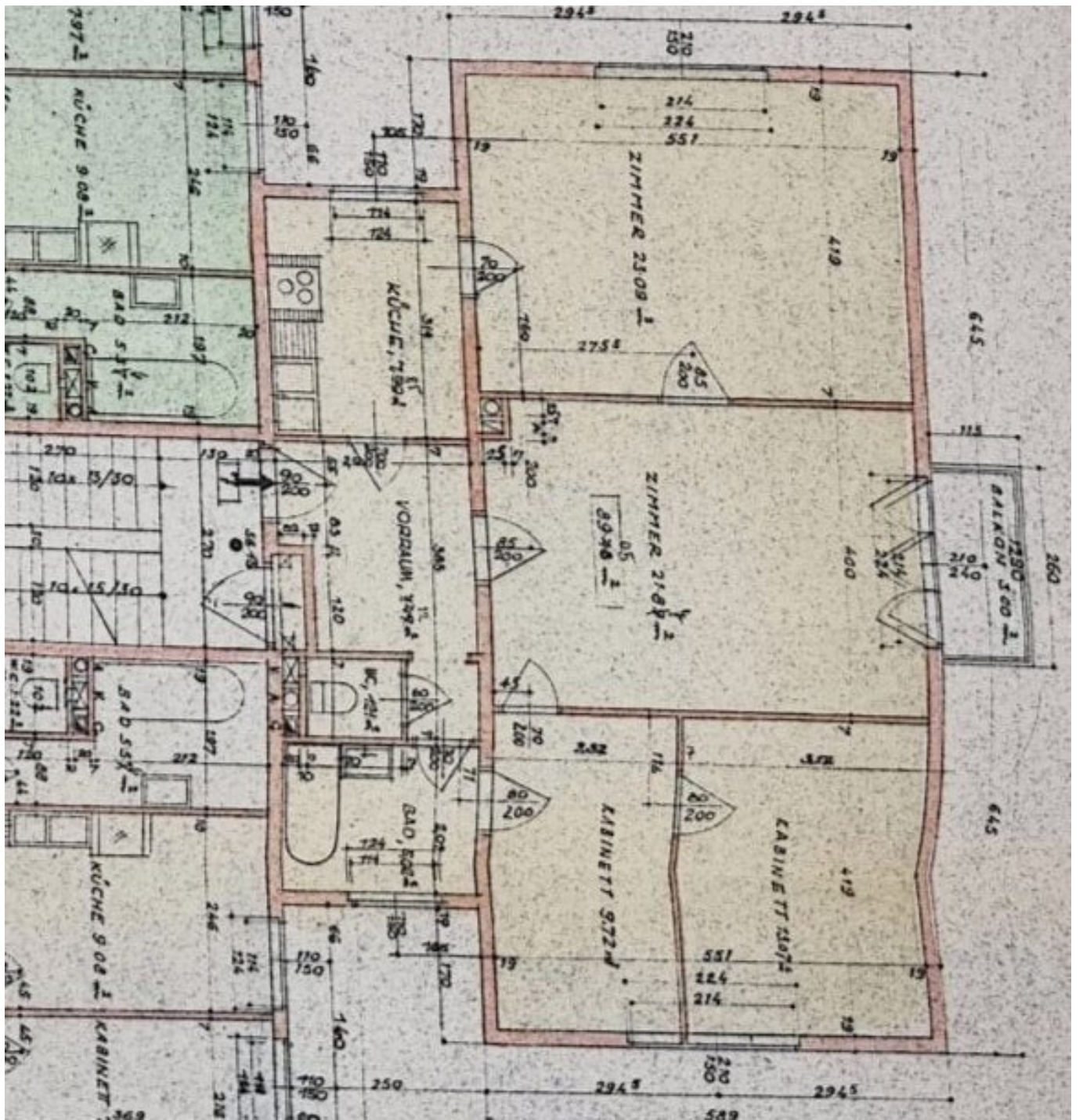






ADONIA

Immobilien



Objektbeschreibung

sanierungsbedürftige 4-Zimmer-Neubauwohnung mit Balkon in Toplage von Döbling – ca. 90 m² Wohnfläche

Zum Verkauf steht dieses Objekt mit rund 90m² Wohnfläche und Balkon mit Grünblick in einer der begehrtesten Lagen des 19. Wiener Gemeindebezirks.

Für eine BESICHTIGUNG bitten wir Sie um eine SCHRIFTLICHE ANFRAGE – wir melden uns verlässlich noch am selben Tag!

Raumaufteilung:

- Großzügiger Vorraum
- Separate Küche
- Separates WC
- Badezimmer mit Badewanne
- Zimmer
- Zimmer
- Zimmer
- Zimmer

Zustand:

Die Wohnung befindet sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand und wird wie liegt und steht verkauft.

Das Haus:

Das Objekt liegt im Hofseitigen Hochparterre eines gepflegten Neubaus. (Hofseitig so hoch wie zwei Stockwerke) Der Balkon zeigt in die Weingärten der Nachbarschaft.

Lage & Infrastruktur:

Döbling zählt zu den exklusivsten Wohngegenden Wiens – urban und doch im Grünen. Die Lage nahe der Döblinger Hauptstraße bietet zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Apotheken, Banken, Cafés und charmante Fachgeschäfte direkt vor der Haustür.

Familien profitieren von der ausgezeichneten Infrastruktur: Schulen, Kindergärten sowie medizinische Einrichtungen befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Verkehrsanbindung:

Öffentlich:

- Straßenbahnlinie 37 (Schottentor - Hohe Warte)
- Buslinien 38A (Bhf Heiligenstadt - Leopoldsberg)

In nur ca. 20 Minuten erreichen Sie bequem das Stadtzentrum.

Individuell:

Die Döblinger Hauptstraße ist eine wichtige Verkehrsader im Nordwesten Wiens und gut mit dem Auto erreichbar. Für Anwohner empfiehlt sich ein Parkpickerl. Bitte beachten Sie die Kurzparkzonenregelung.

Freizeit & Naherholung:

Die Umgebung bietet ein hohes Maß an Lebensqualität – ob ein Spaziergang im nahegelegenen Türkenschanzpark, ein Ausflug in den Wienerwald oder ein Besuch bei einem traditionellen Heurigen in Grinzing oder Sievering. Sport-, Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten sind in wenigen Minuten erreichbar.

Kaufpreis:

€ 599.000,- lastenfreier Kaufpreis

€ 50.000€ Garagenstellplatz

Vertragserrichtung: Markus Wieneroiter (1,5 % + Barauslagen + 20 % USt)

Sollten Sie **Fragen** haben oder einen **persönlichen Gesprächstermin** wünschen, zögern Sie bitte nicht mich zu kontaktieren.

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 <500m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap