

**++NEU++ Hochwertiger 3-Zimmer DG-ERSTBEZUG auf
einer Ebene mit Terrasse!**



Objektnummer: 63645

Eine Immobilie von Adonia Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1200 Wien
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	77,87 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	27,60 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,62
Kaufpreis:	598.900,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Luca Schelodetz

Adonia Realitätenvermittlung GmbH
Hohenstaufengasse 9/2
1010 Wien

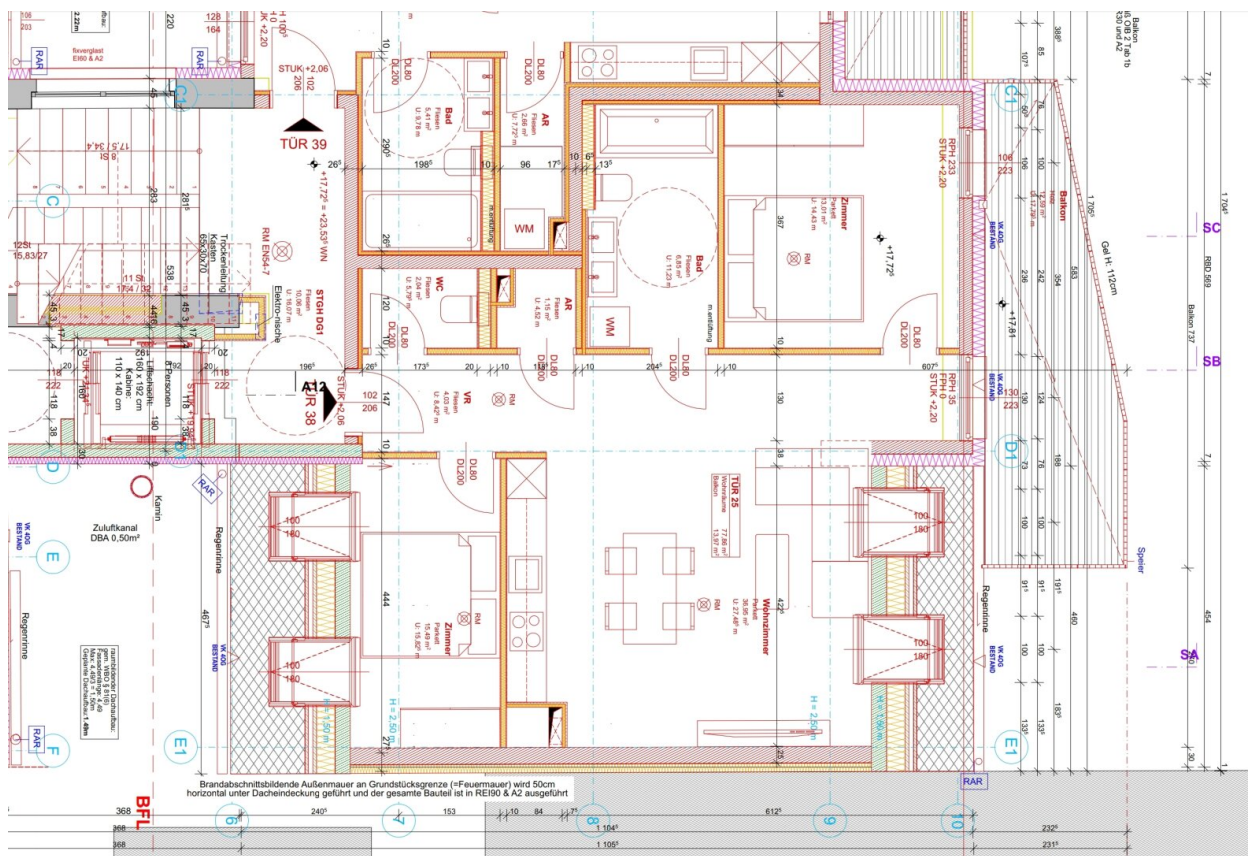
T 0664/910 15 40











Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt diese neu errichtete, **ca. 78m²** große **3-Zimmer Wohnung mit Terrasse** in sehr guter Lage des 20. Wiener Gemeindebezirks im DG eines schönen Altbaus.

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

Raumaufteilung:

- Vorraum
- Abstellraum
- WC
- Badezimmer mit Badewanne und WC
- Wohnesszimmer
- Schlafzimmer
- Schlafzimmer
- Balkon

(siehe Plan u. Beispielfotos eines anderen Projektes desselben Bauträgers)

Zustand:

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

Ausstattungsdetails:

- Fußbodenheizung
- Parkettboden
- hochwertig ausgestattete Sanitärräume
- Freifläche

Haus:

Das Objekt befindet sich im **4.OG (1.DG)** eines **schönen Altbaus**. Das Dachgeschoss wird soeben ausgebaut und im Zuge dessen wird ein Personenaufzug eingebaut. Fertigstellung Ende März 2027.

Lage und Infrastruktur

Die Wohnung liegt in einer begehrten Gegend des 20. Bezirks mit **exzellenter Infrastruktur**.

Infrastruktur:

- **Einkaufsmöglichkeiten:** Zahlreiche Geschäfte des täglichen Bedarfs (Supermärkte, Apotheken, Banken, Restaurants) befinden sich in der Umgebung.
- **Hannovermarkt:** In unmittelbarer Nähe, ideal für frische Lebensmittel und lokale Produkte.
- **Freizeit:** Der nahegelegene **Augarten** und die **Uferpromenade des Donaukanals** bieten vielfältige Erholungsmöglichkeiten.

Verkehrsanbindung:

- **U-Bahn:** U4 Friedensbrücke, U6 Jägerstraße
- **Straßenbahn:** Linien 5, 31, 33
- **Bus:** Linie 5A

Mit den öffentlichen Verkehrsmitteln erreichen Sie die Wiener Innenstadt in wenigen Minuten.

Es gibt noch weitere Objekte im Haus:

Einheit	Stockwerk	Fläche m²	Freichfläche m²	Preis €
Top 38	1.DG	77,86	13,97T	599.000
Top 39	1.DG	57,24	11,07T	499.000
Top 40	1.DG	66,78	3,41L+3,02T	529.000
Top 41	1.DG	71,37	3,49L+3,09T	549.000
Top 42	2.DG	126,03	108,37	999.000

Preis:

Der **lastenfreie Pauschalkaufpreis** für diese Wohnung beträgt **Euro 599.000.-**

Vertragsabwicklung:

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

- **Sonstiges:**
 - Die endgültige Wohnungsgröße kann noch leicht abweichen, da das Objekt derzeit noch nicht naturvermessen ist.

- Betriebskosten: ca. € 2,50/m² (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

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 <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap