

**++NEU++ Gepflegte 3-Zimmer Neubauwohnung mit
Terrasse**



Objektnummer: 63644

Eine Immobilie von Adonia Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1160 Wien
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	45,02 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	121,40 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	2,56
Kaufpreis:	248.900,00 €
Betriebskosten:	120,69 €
USt.:	14,47 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Rene Motamedi

Adonia Realitätenvermittlung GmbH
Hohenstaufengasse 9/2
1010 Wien

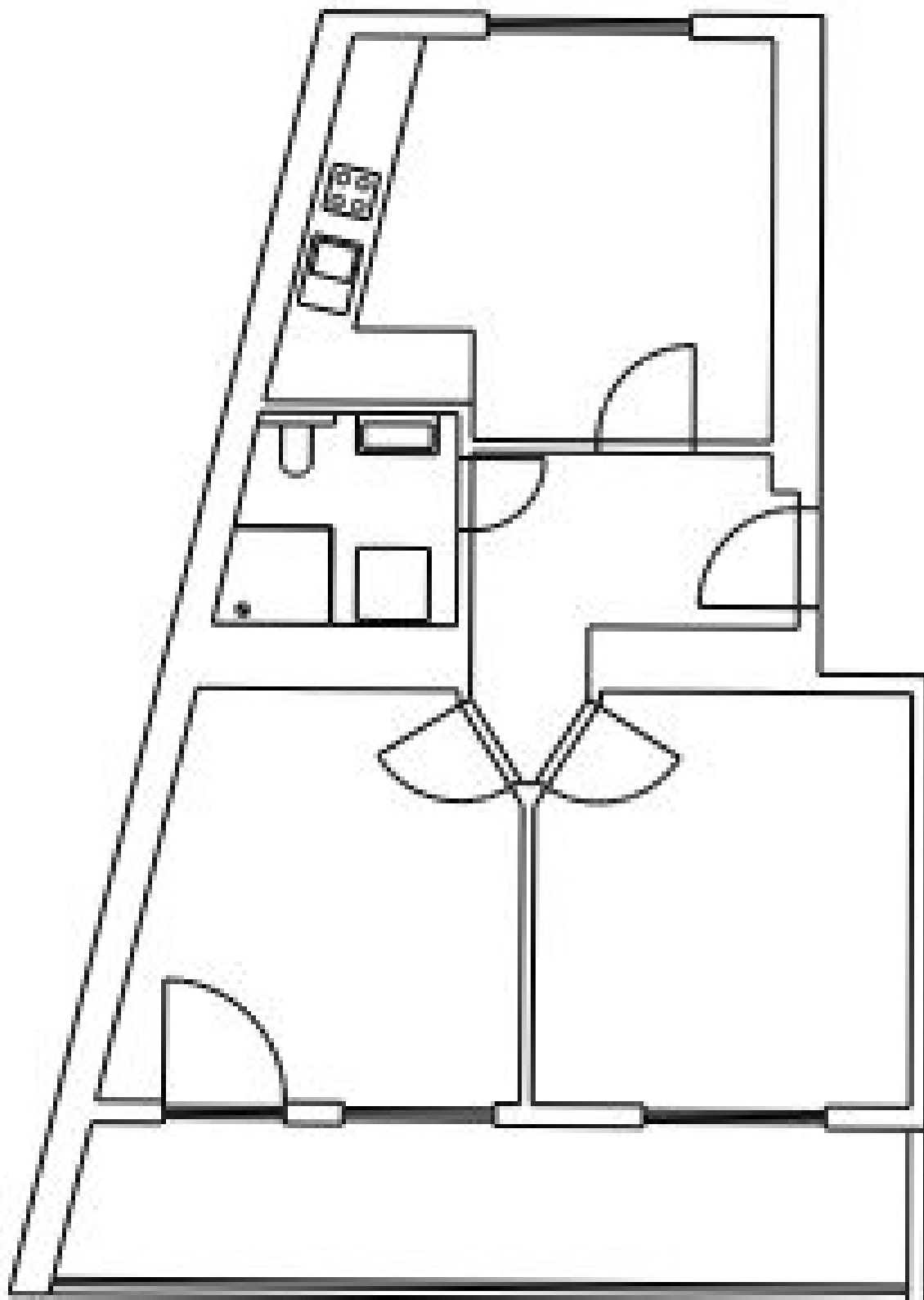












Objektbeschreibung

Angeboten wird eine ca. 45 m² große und gepflegte 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon in guter Lage des 16. Bezirks.

Details:

- o 1 Vorraum
- o 1 Küche
- o 1 Wohnzimmer
- o 2 Schlafzimmer
- o 1 Badezimmer mit Dusche und WC
- o 1 Balkon

(siehe Fotos und Grundriss vor Erstvermarktung)

Die wichtigsten Facts:

- o Neubau
- o Freifläche
- o Die Wohnung ist im 4. Stock mit Lift gelegen
- o Toller Grundriss, den man gut adaptieren kann
- o Gute öffentliche Anbindung

Umgebung:

Die Lage der Wohnung kann als sehr gut beschrieben werden. Nicht nur können Restaurants, Café's und Einkaufsgelegenheiten sehr schnell (auch zu Fuß) erreicht werden, sondern befinden sich in der nahen Umgebung viele (Fach)Arztpraxen sowie Apotheken.

Die Straßenbahnlinie 2 (Dornbach - Friedrich-Engels-Platz) befindet sich in der unmittelbaren

Umgebung (3 Minuten Fußmarsch), durch welche man eine gute Verbindung durch ganz Wien erhält.

Weitere öffentliche Verkehrsmittel:

Straßenbahnlinien: 9 (Westbahnhof - Gersthof), 44 (Schottentor – Dornbach/Güpferringstraße), 46 (Dr.-Karl-Renner-Ring – Joachimsthalerplatz)

Buslinie: N46 (Oper/Karlsplatz - Klinik Penzing)

Es befinden sich nicht alle unsere Objekte auf den Plattformen, weitere finden Sie auf unserer Homepage adonia.at

Preis

Kaufpreis: EUR 249.000,-

Betriebskosten ab 01/2026: EUR 211,50

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. 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 <1.500m

Höhere Schule <1.000m

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 <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap