

**++NEU++ Fantastische 4-Zimmer Neubauwohnung mit
offener ca. 7 m² Loggia - RUHELAGE**



Objektnummer: 63633

Eine Immobilie von Adonia Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1200 Wien
Baujahr:	1976
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	95,02 m ²
Nutzfläche:	101,91 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	1,70 m ²
Heizwärmebedarf:	C 63,69 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,45
Kaufpreis:	469.900,00 €
Betriebskosten:	173,57 €
Heizkosten:	88,30 €
USt.:	31,60 €
Provisionsangabe:	

16.916,40 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



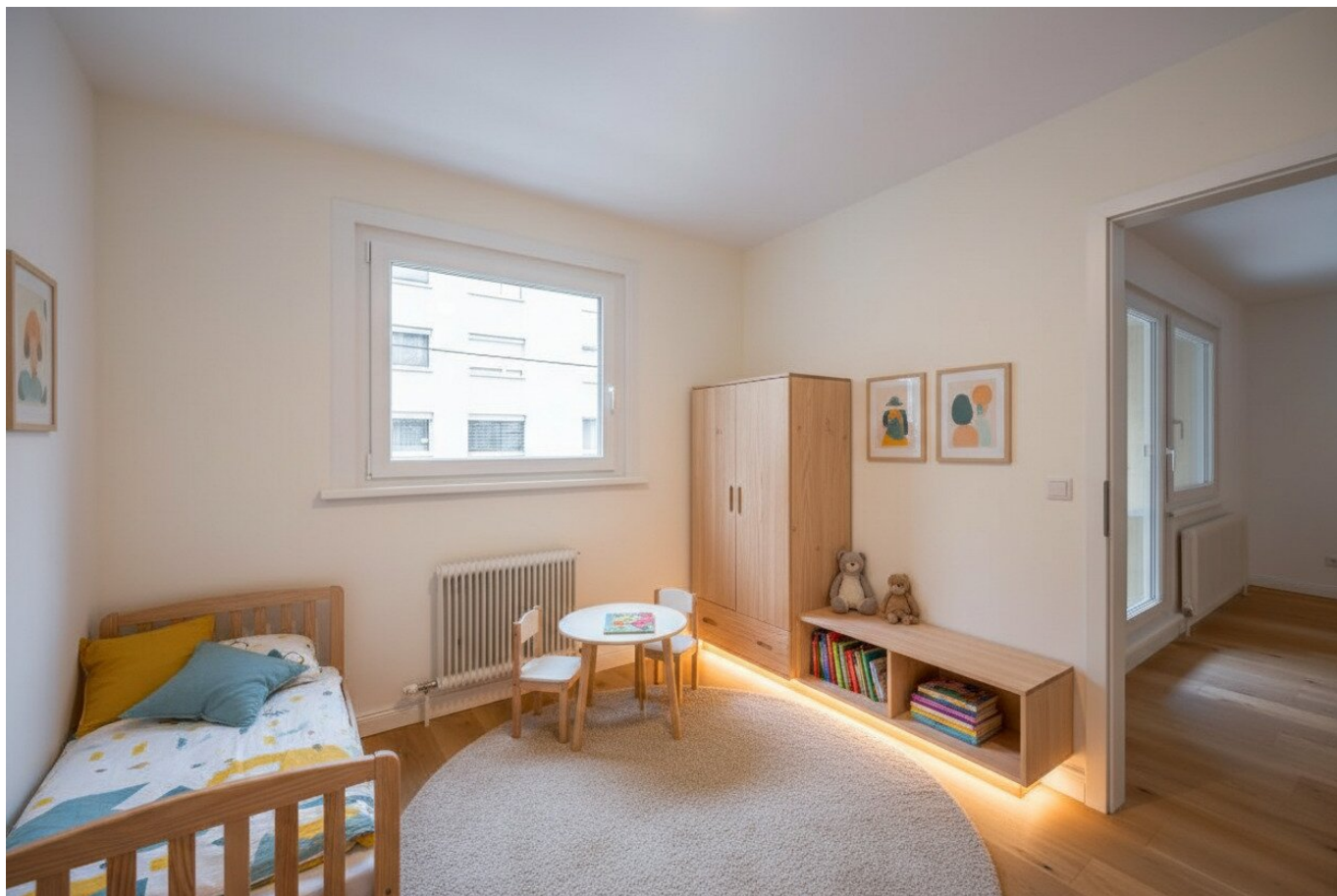
Ari Abramov

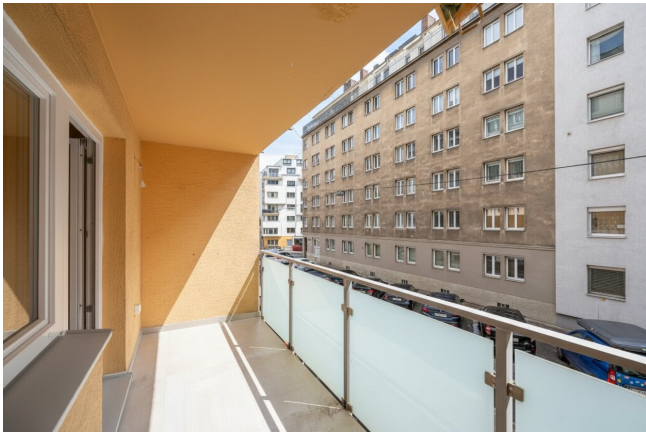
Adonia Realitätenvermittlung GmbH













10 Jahre Adonia.

Immobilien sind
unbeweglich.

Wir **weiterhin** nicht.



ADONIA

Immobilien

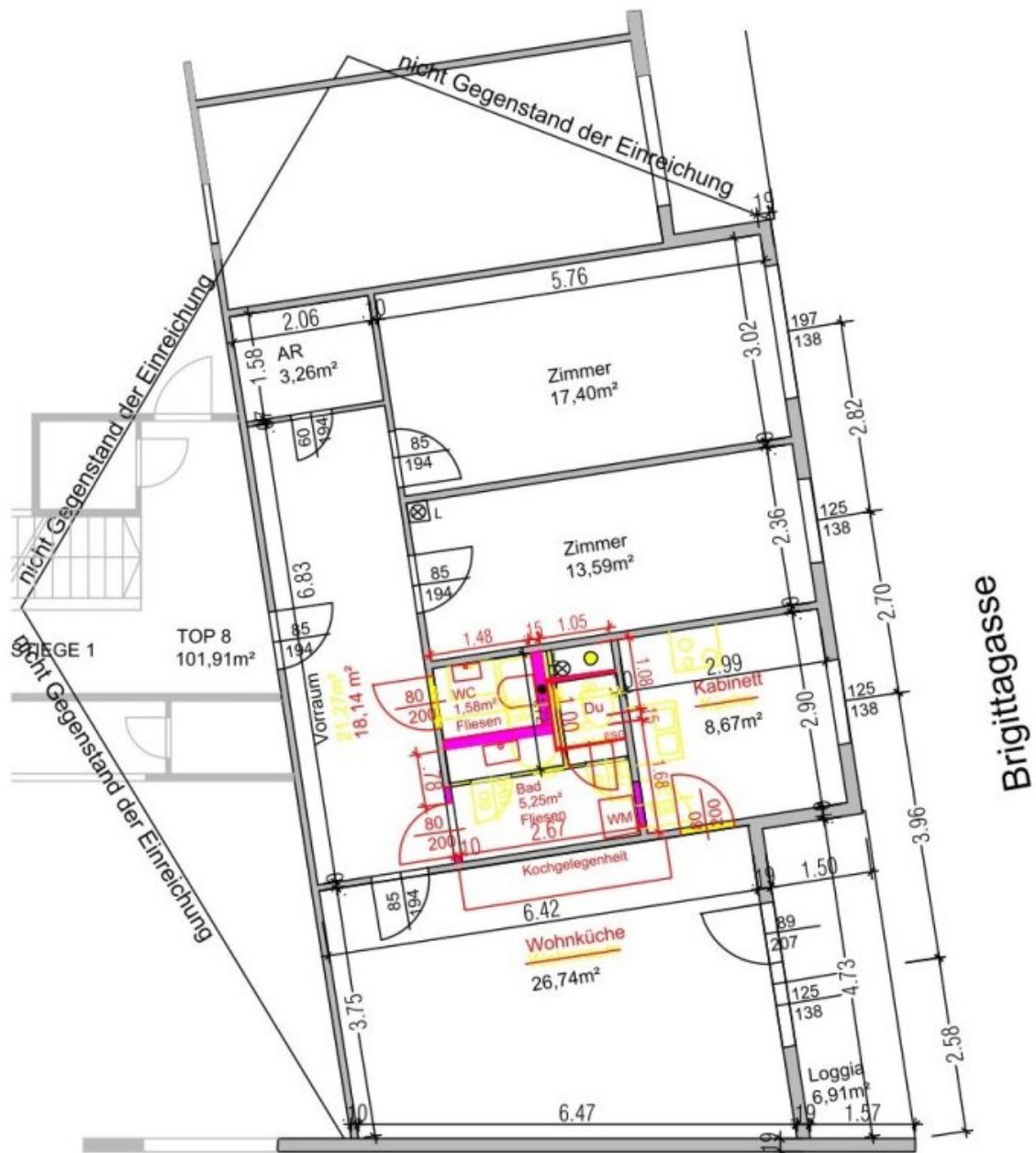
seit 2014



ADONIA

Immobilien

GRUNSRIS



Adolf-Schmidl-Gasse

Objektbeschreibung

4-Zimmer-Neubauwohnung in sehr guter Lage des 20. Bezirks

102 m² | 4 Zimmer | 1 Loggia | € 470.000

Highlights:

- perfekte FamilienWohnung, aber auch WG-geeignet
- **sanierte Wohnung**
- **Augarten-Nähe**
- **Exzellente Infrastruktur**

Räumlichkeiten:

- Vorraum
- getrenntes WC
- Badezimmer mit Wanne
- Wohnküche
- Schlafzimmer
- Schlafzimmer
- Kabinett

- Abstellraum

(siehe aktuellen Plan - die Fotos sind Symbolfotos von einer anderen Wohnung)

Zustand:

Die Wohnung ist saniert und wird in sehr gutem Zustand angeboten.

Lage und Infrastruktur:

Die Wohnung befindet sich in **attraktiver Lage des 20. Bezirks**, umgeben von zahlreichen Geschäften und Nahversorgungsmöglichkeiten:

- **Lebensmittelgeschäfte, Apotheken, Restaurants, Banken und Bekleidungsgeschäfte** sind fußläufig erreichbar
- **Wallensteinstraße und Augarten** in unmittelbarer Nähe

Öffentliche Anbindung:

- **U6 Dresdnerstraße**
- **Straßenbahn:** Linie 5
- **Buslinie:** 5A

Freizeit:

- **Augarten** als grüne Oase für Spaziergänge
- **Donaukanal-Uferpromenade** für Sport und Erholung

Preis:

- € 470.000
- monatliche Betriebskosten ab 01/2026: € 474,68

Vertragserrichtung und Abwicklung

- **Rechtsanwalt:** Mag. Rafael Gilkarov
- **Kosten:** 1,5% + 20% Ust. + Barauslagen

Besichtigung:

Zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins senden Sie uns bitte eine schriftliche Anfrage, idealerweise mit Ihren Terminwünschen.

(Wir antworten verlässlich am selben Tag!)

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 und 2019 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 <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
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 <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap