

**++NEU++ Großzügiger 4-Zimmer-Erstbezug mit 13 m²
Balkon nahe Augarten**



Objektnummer: 64044

Eine Immobilie von Adonia Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1020 Wien
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	108,75 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	41,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,84
Kaufpreis:	898.900,00 €

Ihr Ansprechpartner



Luca Schelodetz

Adonia Realitätenvermittlung GmbH
Hohenstaufengasse 9/2
1010 Wien

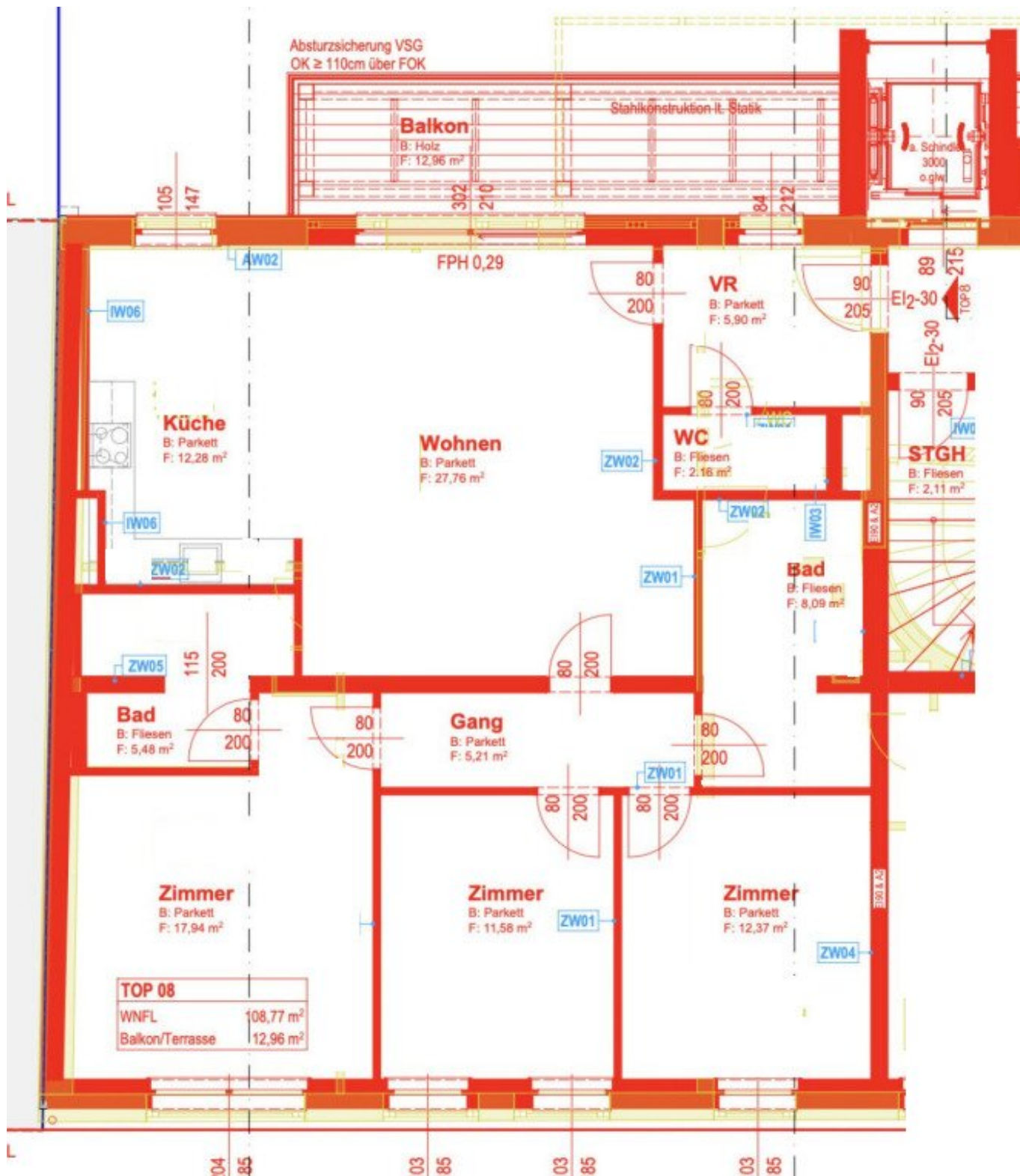
T 0664/910 15 40

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









Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt diese **ca. 108m²** große **4-Zimmer NEUBAU-Wohnung** in sehr guter Lage des 2. Wiener Gemeindebezirks in einem fantastischem Altbau.

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

Raumaufteilung:

- Vorraum
- getrenntes WC
- Wohnzimmer
- Küche
- 3 Schlafzimmer
- 2 Badezimmer
- Schrankraum
- Balkon

(siehe Plan und **Beispielfotos desselben Bauträgers bei einem anderen Projekt**)

Zustand:

Die Wohnung wird soeben aufwendig generalsaniert. Es handelt sich um einen Erstbezug.
(siehe beispielhaftes Rendering und Beispielfotos)

Ausstattungsdetails:

- Fußbodenheizung mittels Luftwärmepumpe
- Parkettboden
- hochwertig ausgestattete Sanitärräume

Haus:

Die Wohnung befindet sich im **4.OG** eines **schönen und außergewöhnlichen Altbaus** **welcher soeben saniert wird**. Das Dachgeschoss wird soeben ausgebaut und im Zuge dessen wird ein Personenaufzug eingebaut. Fertigstellung Ende Q1 2027.

Lage:

Das Objekt ist in der Fugbachgasse gelegen und somit in einer der besten und gefragtesten Lagen im 2. Gemeindebezirk. Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs, eine Reihe an Mediziner*innen und viele Restaurants und Cafés befinden sich in unmittelbarer Gehdistanz!

Verkehrsanbindung:

Die Wohnung ist vor allem über die U1/U2 Praterstern und die Straßenbahnlinien 5 (Josefstädterstraße - Westbahnhof), O (Raxstraße - Bruno-Marek-Allee) sowie die Buslinie 5B **sehr gut öffentlich angebunden**.

Preis:

Der **Kaufpreis** für diese Wohnung beträgt **EUR 899.000,-**

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

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!

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.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <1.500m

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 <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap