

**++NEU++ 3-Zimmer-Neubau-Erstbezug mit Garten,  
Terrasse und Fußbodenheizung**



**Objektnummer: 65139**

**Eine Immobilie von Adonia Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                |
|--------------------------------------|--------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung                        |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                     |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1160 Wien, Ottakring           |
| <b>Zustand:</b>                      | Erstbezug                      |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                         |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 61,36 m <sup>2</sup>           |
| <b>Zimmer:</b>                       | 3                              |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                              |
| <b>WC:</b>                           | 1                              |
| <b>Terrassen:</b>                    | 1                              |
| <b>Garten:</b>                       | 4,95 m <sup>2</sup>            |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | 34,40 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | 0,64                           |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 378.900,00 €                   |

## Ihr Ansprechpartner

**Jonas Musch**

Adonia Realitätenvermittlung GmbH  
Hohenstaufengasse 9/2  
1010 Wien

T 068110722883

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









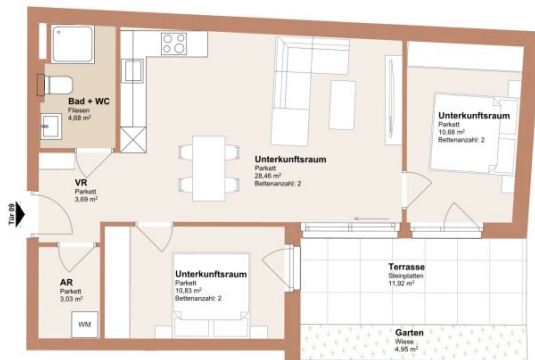


10 Jahre Adonia.

Immobilien sind  
unbeweglich.

Wir weiterhin nicht.





| TOP 09           |                 |
|------------------|-----------------|
| Gewebenutzfläche | 61.37 m²        |
| <b>SUMME</b>     | <b>61.37 m²</b> |
| Garten           | 4.95 m²         |
| Terrasse         | 11.92 m²        |



EG

**TOP 9**  
1:75, 1:500

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt diese perfekt geschnittene, **ca. 61m<sup>2</sup> große 3-Zimmer Erdgeschoss-Wohnung mit Terrasse und Garten** in sehr guter Lage des 16. 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
- Badezimmer mit Dusche und WC
- Abstellraum
- Wohnesszimmer
- Unterkunftsraum
- Unterkunftsraum
- Terrasse/Garten

(siehe Plan u. aktuelle Fotos)

### Zustand:

Das Objekt wurde soeben aufwendig generalsaniert. Es handelt sich um einen Erstbezug.  
**(siehe aktuelle Fotos)**

#### Ausstattungsdetails:

- Fußbodenheizung
- Parkettboden
- hochwertig ausgestattete Sanitärräume
- Aufzug

#### Haus:

Das Objekt befindet sich im **Erdgeschoss des Hoftraktes(Neubau)** eines **außergewöhnlich schönen Altbaus welcher soeben saniert wurde**. Das Dachgeschoss wurde ausgebaut und im Zuge dessen wird ein Personenaufzug eingebaut.

#### Lage:

Das Objekt ist in der Redtenbachergasse gelegen und somit in einer der besten und gefragtesten Lagen im 16. Gemeindebezirk. Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs und einige Restaurants und Cafes befinden sich in unmittelbarer Gehdistanz!

#### Verkehrsanbindung:

Die **U3 Station Ottakring** sichert eine **perfekte Anbindung** an das Stadtzentrum. Auch eine nahegelegene Busstation (10A/42A) als auch Straßenbahn (2/44) zählen zu der guten öffentlichen Anbindung unweit der Haustüre.

#### Preis:

Der **lastenfreie Pauschal-Kaufpreis** für diese Wohnung beträgt **Euro 379.000.-**

**Es wird ein einmaliger Lifterrichtungsbeitrag eingehoben:**

**??1.OG: 2.000€**

**??2.OG: 4.000€**

**???3.OG: 6.000€**

**ab 4.OG: 8.000€**

**Vertragsserrichtung:** Mag. Georg Kampas (1,5 % zzgl. Barauslagen und 20 % USt.)

- **Sonstiges:**

- Die endgültige Wohnungsgröße kann noch leicht abweichen, da das Objekt derzeit noch nicht naturvermessen ist.
- Betriebskosten: ca. € 2,50/m<sup>2</sup> (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](https://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 <1.500m

Höhere Schule <1.500m

### **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 <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap