# ++NEU++ Ihr Platz über der Stadt!
# 2-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit Terrasse und Fußbodenheizung – in Bau

**Objektnummer: 65294**

**Eine Immobilie von Adonia Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Wohnung - Dachgeschoß |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1200 Wien |
| **Zustand:** | Erstbezug |
| **Alter:** | Neubau |
| **Wohnfläche:** | 57,23 m² |
| **Zimmer:** | 2 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Terrassen:** | 1 |
| **Heizwärmebedarf:** | 27,60 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | 0,62 |
| **Kaufpreis:** | 499.000,00 € |

**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

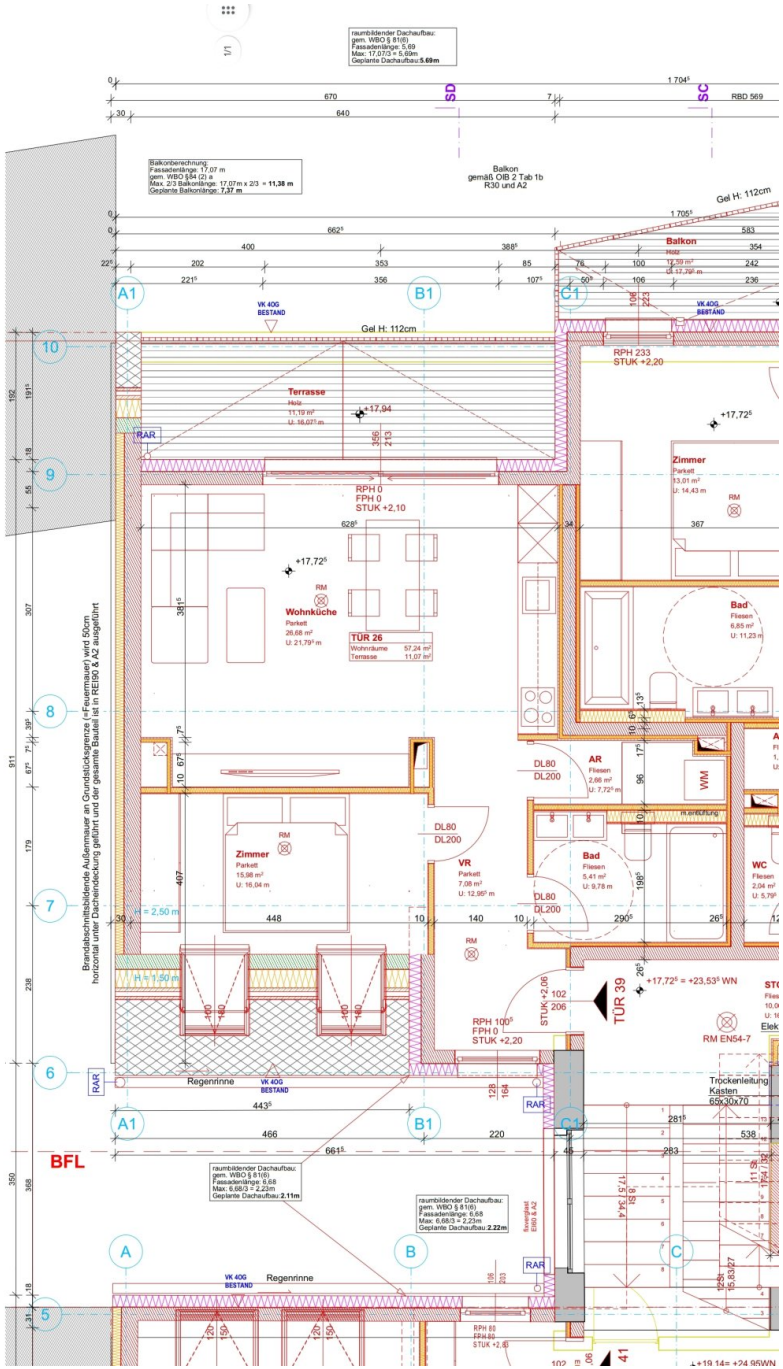
## Ihr Ansprechpartner

**Luca Schelodetz**

Adonia Realitätenvermittlung GmbH
Hohenstaufengasse 9/2
1010 Wien

T 0664/910 15 40

ADONIA
Immobilien



raumbildender Dachaufbau:
gem. WBO § 81(6)
Fassadenlänge: 5,69
Max: 17,07/3 = 5,69m
Geplante Dachaufbau: 5.69m
Balkonberechnung:
Fassadenlänge: 17,07 m
gem. WBO §84 (2) a
Max. 2/3 Balkonlänge: 17,07m x 2/3 = 11,38 m
Geplante Balkonlänge: 7,37 m
Balkon
gemäß OIB 2 Tab 1b
R30 und A2
Gel H: 112cm
Balkon
Holz
Terrasse
Holz
11,19 m²
U: 16,07⁵ m
RPH 233
STUK +2,20
Zimmer
Parkett
13,01 m²
U: 14,43 m
RPH 0
FPH 0
STUK +2,10
Wohnküche
Parkett
26,68 m²
U: 21,79⁵ m
TÜR 26
Wohnräume 57,24 m²
Terrasse 11,07 m²
Bad
Fliesen
6,85 m²
U: 11,23 m
AR
Fliesen
2,66 m²
U: 7,72⁵ m
WM
Zimmer
Parkett
15,98 m²
U: 16,04 m
VR
Parkett
7,08 m²
U: 12,95⁵ m
Bad
Fliesen
5,41 m²
U: 9,78 m
WC
Fliesen
2,04 m²
U: 5,79⁵
DL80
DL200
H = 2,50 m
H = 1,50 m
TÜR 39
+17,72⁵ = +23,53⁵ WN
RPH 100⁵
FPH 0
STUK +2,20
RM EN54-7
Regenrinne
Trockenleitung
Kasten
65x30x70
BFL
raumbildender Dachaufbau:
gem. WBO § 81(6)
Fassadenlänge: 6,68
Max: 6,68/3 = 2,23m
Geplante Dachaufbau: 2.11m
raumbildender Dachaufbau:
gem. WBO § 81(6)
Fassadenlänge: 6,68
Max: 6,68/3 = 2,23m
Geplante Dachaufbau: 2.22m
Brandabschnittsbildende Außenmauer an Grundstücksgrenze (=Feuermauer) wird 50cm horizontal unter Dacheindeckung geführt und der gesamte Bauteil ist in REI90 & A2 ausgeführt
RAR
VK 40G
BESTAND

# Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt diese neu errichtete, **ca. 57m²** große **2-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
- Badezimmer mit Badewanne und WC
- Wohnesszimmer
- 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** | verkauft |
| **Top 39** | **1.DG** | **57,24** | **11,07T** | **499.000** |
| Top 40 | 1.DG | 66,78 | 3,41L+3,02T | verkauft |
| Top 41 | 1.DG | 71,37 | 3,49L+3,09T | verkauft |
| Top 42 | 2.DG | 126,03 | 108,37 | verkauft |

## Preis:

Der **lastenfreie Pauschalkaufpreis** für diese Wohnung beträgt **Euro 499.000.-**

## 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 veröffentlichen 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