++NEU++ Your quiet city retreat! Furnished 2-room courtyard apartment in Vienna Neubau



Objektnummer: 65372

Eine Immobilie von Adonia Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1070 Wien
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	39,47 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	154,90 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	2,93
Kaufpreis:	248.900,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Benjamin Marinkovic

Adonia Realitätenvermittlung GmbH
Hohenstaufengasse 9/2
1010 Wien

T 06765446834



















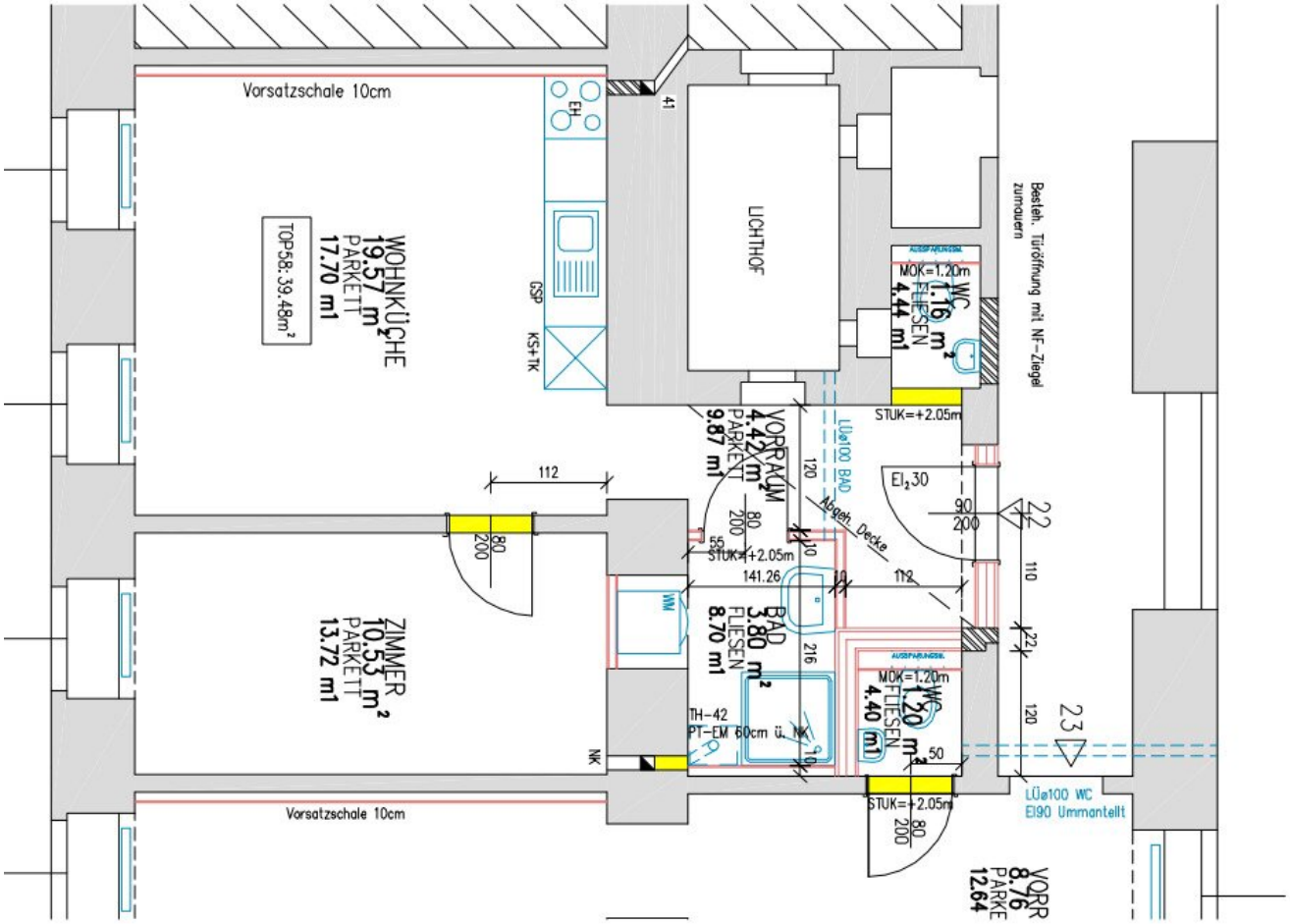


10 Jahre Adonia.

Immobilien sind
unbeweglich.

Wir weiterhin nicht.

ADONIA
Immobilien
seit 2014


Vorsatzschale 10cm
WOHNKÜCHE
19.57 m²
PARKETT
17.70 m1
TOP58: 39.48m²
EH
GSP
KS+TK
41
LICHTHOF
Bestehende Türöffnung mit NF-Ziegel zumauern
WC
1.16 m²
FLIESEN
4.44 m1
MOK=1.20m
STUK=+2.05m
VORRAUM
4.42 m²
PARKETT
9.87 m1
LÜ ø100 BAD
Abgeh. Decke
EI 30
112
120
90
200
80
200
55
STUK=+2.05m
141.26
10
112
110
22
ZIMMER
10.53 m²
PARKETT
13.72 m1
WM
BAD
3.80 m²
FLIESEN
8.70 m1
216
TH-42
PT-EM 60cm ü. NK
NK
WC
1.20 m²
FLIESEN
4.40 m1
MOK=1.20m
STUK=+2.05m
50
120
23
LÜ ø100 WC
EI90 Ummantelt
Vorsatzschale 10cm
VORR
8.76
PARKE
12.64

Objektbeschreibung

Fully Furnished 2-room Apartment in a Prime Location – Vienna's 7th District

This approximately **40 m² fully furnished 2-room apartment** is now available for sale in an excellent location in Vienna's sought-after **7th district (Neubau)**.

Viewing

Schedule a viewing today!

Please send us a written inquiry, ideally including your preferred viewing times. We will respond reliably on the same day.

Layout

- Entrance hall
- Bathroom with shower
- Separate toilet
- Bedroom
- Living and dining room

Please refer to the current photos for further details.

Condition

The apartment is in **well-maintained condition** and will be sold **as is**.

The Building

- Well-maintained historic Viennese period building (Gründerzeit)
- Apartment located on the **ground floor facing the quiet inner courtyard**
- Elevator available
- Quiet courtyard location

Location

The apartment enjoys an excellent location with outstanding infrastructure:

- **Daily shopping:** Billa supermarket is just a few minutes away.
- **Leisure:** The nearby U6 underground line provides quick access to the popular Danube Island recreational area.
- **Healthcare:** Doctors and Vienna General Hospital (AKH) are within walking distance or just a short journey away.
- **Education:** Nurseries, primary schools, secondary schools, and grammar schools are all located nearby.

Public Transport

The apartment benefits from excellent public transport connections directly at **Urban-Loritz-Platz**, with immediate access to the **Burggasse–Stadthalle (U6)** underground station.

Vienna Westbahnhof, offering connections to the **U3 and U6 underground lines** as well as regional and long-distance rail services, is only a short walk away.

Several tram lines (**6, 18, and 49**) and bus routes (**including 48A and 13A**) stop directly outside the building.

Vienna's historic city centre, including **St. Stephen's Cathedral (Stephansplatz)**, can be reached in approximately **10–15 minutes**.

Excellent night-time transport is also available thanks to several night bus and night tram services.

Purchase Price

Purchase Price (free of encumbrances): €249,000

Monthly Operating Costs

- Building operating costs: **€2.00/m²**

- Elevator operating costs: **€0.30/m²**

Reserve Fund

Currently, **no reserve fund contribution is payable**, as the condominium owners' association (WEG) is still being established. A reserve fund pursuant to **Section 31 of the Austrian Condominium Act (WEG 2002)** is expected to be introduced from **July 2027**.

Contract Preparation Costs

The purchase agreement will be prepared by **Dr. Manfred Palkovits**.

Legal fees amount to **1.5% of the purchase price**, plus disbursements and **20% VAT**.

Contact

Should you have any questions or wish to arrange a viewing, please do not hesitate to contact me.

The easiest way to reach us is by email.

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 <500m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <500m
Höhere Schule <500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <500m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap