# ++NEU++ Renovated 3-room apartment with balcony and loggia in Ottakring

**Objektnummer: 65353**

**Eine Immobilie von Adonia Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Wohnung |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1160 Wien,Ottakring |
| **Zustand:** | Erstbezug |
| **Alter:** | Neubau |
| **Wohnfläche:** | 68,04 m² |
| **Zimmer:** | 3 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 2 |
| **Balkone:** | 1 |
| **Heizwärmebedarf:** | 34,40 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | 0,64 |
| **Kaufpreis:** | 448.900,00 € |

## 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.

26

ADONIA

*Immobilien*

10 Jahre Adonia.

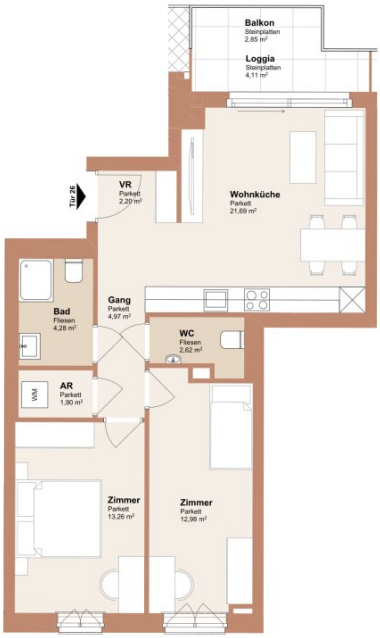
Immobilien sind unbeweglich.

Wir weiterhin nicht.

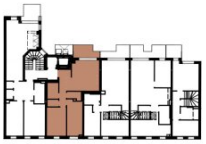
ADONIA

*Immobilien*

seit 2014




| TOP 26 | |
|---|---|
| Wohnnutzfläche | 63,90 m² |
| Loggia | 4,11 m² |
| **SUMME** | **68,01 m²** |
| Balkon | 2,85 m² |



**OG 3**

**TOP 26**
1:500, 1:75

# Objektbeschreibung

## Exceptional 2-Bedroom Apartment with Loggia/Balcony in a Prime Location – First Occupancy

This perfectly designed apartment, offering approximately 68 m² of living space and a loggia/balcony, is now available for sale in a highly sought-after location in Vienna's 16th district. The property is situated in an exceptionally beautiful period building that has recently undergone extensive renovation.

***To arrange a viewing appointment, please send us a written inquiry. We respond reliably on the same day.***

## Layout

- Entrance hall
- Separate toilet
- Storage room
- Bathroom with shower and toilet
- Spacious open-plan living room with kitchen
- Bedroom
- Bedroom
- Loggia/Balcony

(Please refer to the floor plan and current photographs.)

## Condition

The apartment has just undergone a comprehensive refurbishment and is offered as a first occupancy after renovation.

## Features

- Underfloor heating
- High-quality parquet flooring
- Premium sanitary fittings
- Elevator

## Building

The apartment is located on the 3rd floor of the newer building section within an exceptionally attractive historic building that has recently been fully renovated. The attic level has been converted, and a passenger elevator is being installed as part of the redevelopment.

## Location

The property is situated on Redtenbachergasse, one of the most desirable and sought-after residential locations in Vienna's 16th district (Ottakring). All daily amenities, as well as numerous restaurants and cafés, are within easy walking distance.

## Public Transport

The nearby Ottakring underground station (U3) provides excellent connections to Vienna's city centre. Several bus lines (10A, 42A) and tram lines (2, 44) are also located within a short walking distance.

## Purchase Price

The freehold purchase price for this apartment is:

**EUR 449,000**

## One-Time Elevator Contribution

A one-time contribution towards the installation of the elevator is payable:

- 1st Floor: EUR 2,000
- 2nd Floor: EUR 4,000
- 3rd Floor: EUR 6,000
- 4th Floor and above: EUR 8,000

## Contract Preparation

Contract preparation and escrow services are provided by:

**Mag. Georg Kampas**

Fee: 1.5% plus expenses and 20% VAT.

## Additional Information

The final living area may vary slightly, as the apartment has not yet undergone official measurement.

Estimated operating costs: approximately **EUR 2.50/m² per month** (excluding reserve fund contributions and elevator operating costs).

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 <1.000m

**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