++NEU++ 2-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit 26 m² Westterrasse, Klimaanlage und Lift nahe Augarten

Objektnummer: 66198

Eine Immobilie von Adonia Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Rembrandtstraße
Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1020 Wien
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	68,02 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	50,20 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,53
Kaufpreis:	499.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

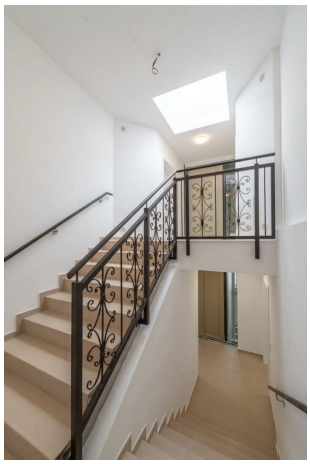
Ihr Ansprechpartner

Jonas Musch

Adonia Realitätenvermittlung GmbH
Hohenstaufengasse 9/2
1010 Wien

T 068110722883

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



15

ADONIA

Immobilien

Objektbeschreibung

Lichtdurchflutete 2-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit großzügiger Terrasse und Weitblick – Nähe Augarten

Zum Verkauf gelangt eine außergewöhnlich helle **2-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit ca. 68 m² Wohnfläche** und einer großzügigen, westseitig ausgerichteten **Terrasse mit ca. 26 m²**.

Die Wohnung befindet sich im **5. Stock** und ist bequem mit dem Personenaufzug erreichbar. Der ca. 2019 errichtete Dachgeschossausbau überzeugt durch seine offene Raumgestaltung, große Glasflächen und die gelungene Ost-West-Ausrichtung.

Ein besonderes Highlight ist die weitläufige Terrasse zum Innenhof: Hier genießen Sie angenehme Nachmittags- und Abendsonne sowie einen beeindruckenden Weitblick bis zum Kahlenberg.

Die Kombination aus urbaner Lage, hochwertiger Ausstattung und großzügigem Freiraum macht diese Immobilie zu einem idealen Zuhause für Singles oder Paare mit gehobenen Ansprüchen.

Zur raschen Vereinbarung eines Besichtigungstermins lassen Sie uns bitte eine schriftliche Anfrage zukommen. Wir antworten verlässlich noch am selben Tag!

Raumaufteilung

Die gesamte Wohnung befindet sich komfortabel auf einer Ebene:

- einladender Vorraum
- großzügige und lichtdurchflutete Wohnküche
- ca. 26 m² große, westseitige Terrasse zum Innenhof
- ruhig gelegenes Schlafzimmer mit Ost-Ausrichtung
- Badezimmer mit Fenster, Badewanne und Dusche
- separates WC

Die genaue Raumaufteilung entnehmen Sie bitte dem beigefügten Grundriss.

Ausstattung

Die Wohnung verfügt über eine umfangreiche und komfortable Ausstattung:

- Parkettböden in den Wohnräumen
- Fußbodenheizung
- Klimaanlage
- Gasetagenheizung
- voll ausgestattete Einbauküche inklusive Elektrogeräten
- bodentiefe Fensterflächen
- teilweise elektrische Außenjalousien
- zusätzlicher innenliegender Sonnenschutz
- Badezimmer mit Fenster, Badewanne und Dusche
- Waschmaschinenanschluss
- Handtuchheizkörper
- hochwertig verflieste Nassräume
- thermisch isolierte Fenster
- Vollholz-Sicherheitstür
- Gegensprechanlage
- Anschlüsse für Internet, TV und Telefon
- Personenaufzug
- Kellerabteil mit ca. 2 m²

Highlights auf einen Blick

- ca. 68 m² Wohnfläche

- ca. 26 m² große Terrasse
- beeindruckender Weitblick bis zum Kahlenberg
- sonnige Ost-West-Ausrichtung
- großzügige, bodentiefe Glasflächen
- lichtdurchflutete Räume
- durchdachte Raumaufteilung auf einer Ebene
- Dachgeschossausbau aus ca. 2019
- Klimaanlage und Fußbodenheizung
- Personenaufzug
- Nähe zum Augarten und Donaukanal
- hervorragende öffentliche Verkehrsanbindung
- sofort verfügbar

Zustand

Der Dachgeschossausbau und die Modernisierung erfolgten ca. 2019. Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten, gebrauchten Zustand und ist sofort verfügbar.

Sie wird verkauft, wie sie liegt und steht.

Das Haus

Die Wohnung befindet sich im **5. Stock bzw. Dachgeschoss** eines gepflegten Gebäudes und ist über einen Personenaufzug erreichbar.

Die Wohnung selbst ist laut den vorliegenden Angaben nicht barrierefrei.

Lage

Die Immobilie befindet sich in einer gefragten Wohnlage des **2. Wiener Gemeindebezirks** – nur wenige Minuten vom Augarten, dem Donaukanal und der Wiener Innenstadt entfernt.

Die Umgebung verbindet die Vorteile des urbanen Lebens mit einem hohen Freizeit- und Erholungswert. Zahlreiche Geschäfte des täglichen Bedarfs, Supermärkte, Bäckereien, Apotheken, Restaurants, Cafés und Arztpraxen befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Kindergärten, Schulen, Universitäten und weitere Bildungseinrichtungen sind ebenfalls rasch erreichbar.

Der nahe gelegene **Augarten** bietet großzügige Grünflächen für Spaziergänge, Sport und Erholung. Auch der Donaukanal mit seinen beliebten Lokalen, Lauf- und Radwegen befindet sich nur wenige Minuten entfernt.

Öffentliche Verkehrsanbindung

Die hervorragende Anbindung ermöglicht eine schnelle Erreichbarkeit der Wiener Innenstadt und anderer Stadtteile:

- U2 und U4 – Station Schottenring
- U4 – Station Roßauer Lände
- Straßenbahnlinie 31
- Buslinien 5A und 5B
- Flughafenbus ab Schwedenplatz

Auch die Autobahnen A4, A22 und A23 sind gut erreichbar.

Energieausweis

- Heizwärmebedarf: 44,9 kWh/m²a
- Energieklasse: C
- Gesamtenergieeffizienzfaktor: 0,53
- Energieklasse: A++
- gültig bis 27.02.2034

Kaufpreis

Der Kaufpreis beträgt:

€ 499.000,–

Die monatlichen Kosten belaufen sich laut den vorliegenden Angaben derzeit auf ca. **€ 185,68 inklusive Umsatzsteuer**.

Besichtigung und Kontakt

Diese Wohnung überzeugt insbesondere durch ihre großzügige Terrasse, die sonnige Ausrichtung und den herrlichen Weitblick. Überzeugen Sie sich bei einer persönlichen Besichtigung selbst von den Vorzügen dieser besonderen Dachgeschosswohnung!

Zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins lassen Sie uns bitte jedenfalls eine schriftliche Anfrage zukommen. Wir antworten verlässlich noch am selben Tag!

Bitte achten Sie darauf, dass Sie diese Immobilie nach Ihrer Anfrage bei Adonia Immobilien nicht zusätzlich bei einem anderen Immobilienmaklerbüro anfragen. Vielen Dank!

Nicht alle unsere Immobilien finden Sie auf den gängigen Plattformen. Weitere attraktive Immobilienangebote finden Sie auf unserer Homepage unter adonia.at.

Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber bzw. der Abgeberin hin. Unsere gesetzlichen Pflichten als Doppelmakler werden dadurch nicht beeinträchtigt. Irrtum und Änderungen vorbehalten.

Alle veröffentlichten Informationen basieren auf den uns vom Abgeber bzw. von der Abgeberin zur Verfügung gestellten Unterlagen und Angaben. Für deren Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Gewähr übernommen.

Der Schutz personenbezogener Daten ist uns wichtig. Die Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten erfolgt nach den geltenden datenschutzrechtlichen Bestimmungen. Nähere Informationen finden Sie in der Datenschutzinformation auf unserer Homepage.

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 <250m
Apotheke <250m

Klinik <250m
Krankenhaus <1.250m

Kinder & Schulen
Schule <250m
Kindergarten <250m
Universität <500m
Höhere Schule <500m

Nahversorgung
Supermarkt <250m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige
Geldautomat <250m
Bank <500m
Post <750m
Polizei <500m

Verkehr
Bus <250m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <250m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <2.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap