++NEU++ 4-Zimmer-Altbau-Erstbezug mit drei Schlafzimmern, zwei Bädern und Lift in Meidling



Objektnummer: 66872

Eine Immobilie von Adonia Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Tanbruckgasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1120 Wien
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	72,10 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	1
Heizwärmebedarf:	110,50 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1,85
Kaufpreis:	379.000,00 €
Betriebskosten:	161,27 €
USt.:	16,13 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Rene Motamedi

Adonia Realitätenvermittlung GmbH
Hohenstaufengasse 9/2
1010 Wien
























PARTERRE





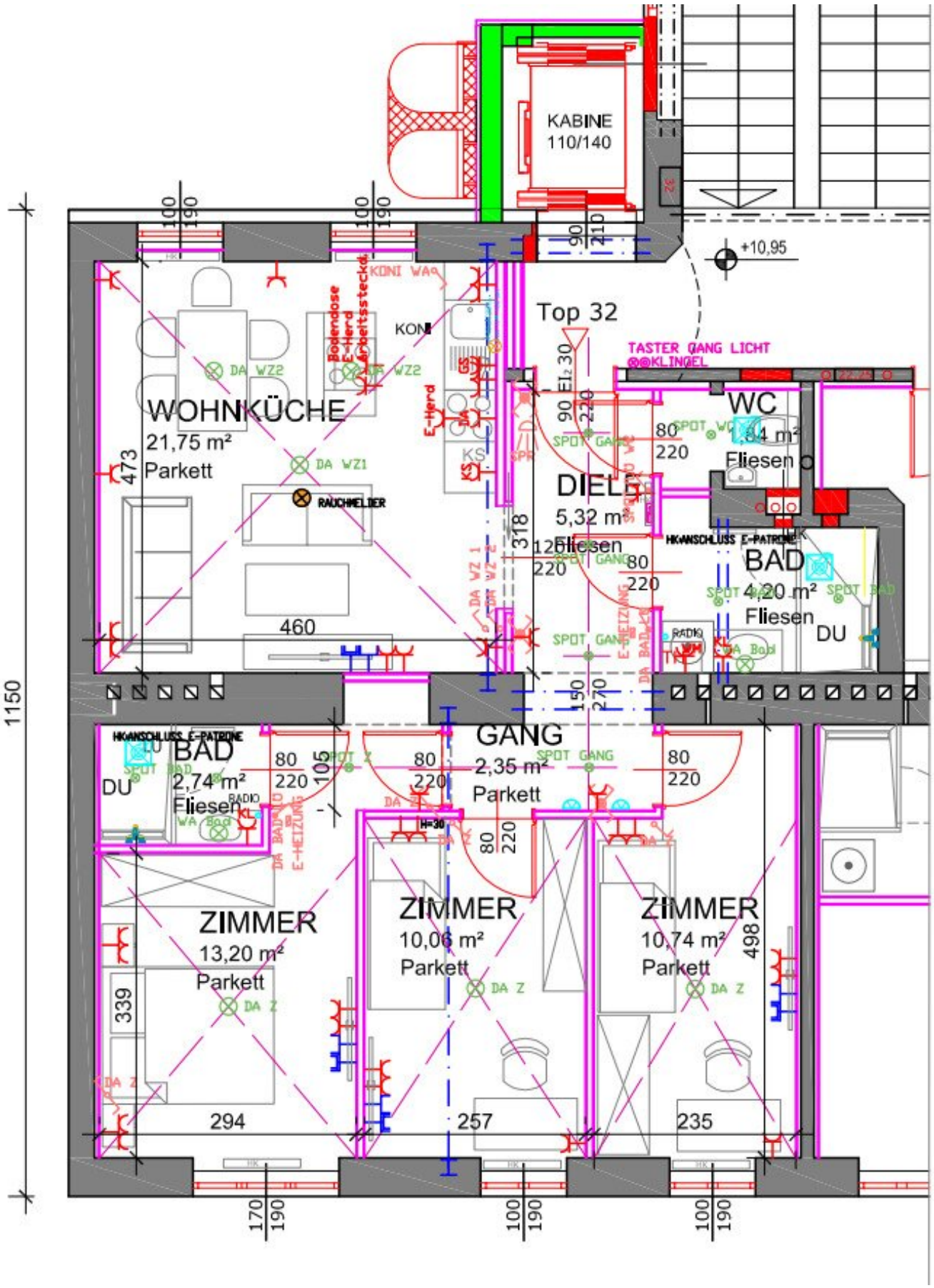

H&M






10 Jahre Adonia.
Immobilien sind unbeweglich.
Wir weiterhin nicht.
ADONIA
Immobilien
seit 2014


ADONIA
Immobilien


KABINE
110/140
+10,95
Top 32
TASTER GANG LICHT
@@KLINGEL
WOHNKÜCHE
21,75 m²
Parkett
DA WZ2
DA WZ1
RAUCHMELDER
KONI WA
KONI
Bodendose
E-Herd
Arbeitsstecke
E-Herd
DIELE
5,32 m²
Fliesen
WC
1,84 m²
Fliesen
HK-ANSCHLUSS E-PATRONE
BAD
4,20 m²
Fliesen
DU
GANG
2,35 m²
Parkett
BAD
2,74 m²
Fliesen
DU
ZIMMER
13,20 m²
Parkett
ZIMMER
10,06 m²
Parkett
ZIMMER
10,74 m²
Parkett
DA Z
SPOT GANG
SPOT BAD
SPOT WC
RADIO
E-HEIZUNG
H=30
1150
473
460
318
339
294
257
235
498
105
150
270
90
210
100
190
170
190
80
220
90
220
EI 30

Objektbeschreibung

Generalsanierte Wohnung in Hofruhelage!

Wohnfläche: ca. 72 m²

Kaufpreis: € 379.000,- (für Endnutzer)

Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine **ca. 72 m² große Wohnung** in einem **generalsanierten Gründerzeithaus** in einer der begehrtesten Lagen des 12. Wiener Gemeindebezirks. Diese charmante Immobilie zeichnet sich durch ihre hochwertige Ausstattung, durchdachte Raumaufteilung aus.

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen Seitengasse, unweit der Meidlinger Hauptstraße, und bietet eine hervorragende Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz sowie eine optimale Nahversorgung.

Raumaufteilung (3.OG)

- Vorzimmer
- Bad mit Dusche
- getrenntes WC
- Bad mit Dusche
- Wohnküche
- Zimmer
- Zimmer

- Zimmer

Ausstattungsmerkmale

Das Projekt wurde mit großer Sorgfalt generalsaniert, wobei auf hochwertige Materialien und Stilelemente des Wiener Altbaus geachtet wurde:

- **Lift** im Haus
- **Eiche-Parkettböden** Fischgrätmuster
- **Großformatige Fliesen**
- **Hochwertige Sanitärausstattung** (Marken wie Laufen, Grohe oder gleichwertig)
- **Gasetagenheizung**
- **3-fach verglaste Kunststofffenster**
- **Sicherheitseingangstür**
- **Kinderwagen- und Fahrradabstellraum**
- **Optional:** Weinkeller zur Miete oder zum Kauf

Lage und Infrastruktur

Die Wohnung liegt in einer **ruhigen Seitengasse nahe der Meidlinger Hauptstraße**, einer der beliebtesten Einkaufsstraßen Wiens.

Infrastruktur in der Umgebung:

- **Einkaufsmöglichkeiten:** Supermärkte, Drogerien, Bäckereien und vieles mehr in direkter Nähe

- **Bildung:** Kindergärten, Schulen und Universitäten fußläufig erreichbar

- **Freizeit:** Das Schloss Schönbrunn mit seinen weitläufigen Parkanlagen ist bequem zu Fuß erreichbar

- **Gesundheit:** Ärzte, Apotheken und Kliniken befinden sich in unmittelbarer Umgebung

Verkehrsanbindung:

- **U-Bahn:** U4 Meidlinger Hauptstraße, U6 Niederhofstraße

- **Buslinien:** 7A, 8A, 9A, 63A

- **Straßenbahn:** Linie 62

- **Bahnhof Meidling:** S-Bahn und Regionalzüge

Die **Wiener Innenstadt** sowie der **Flughafen Wien** sind durch die hervorragende Verkehrsanbindung rasch erreichbar.

Energieausweis

- **Heizwärmebedarf (HWB):** ca. 124,40 kWh/m²a (Klasse D)

Kaufpreis und Nebenkosten

- **Kaufpreis:** € 379.000,- (für Endnutzer)

- **monatliche Kosten ab 01/2026:** € 264,96
- **Provision:** 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt
- **Vertragserrichtung:** Durch Rechtsanwalt, Kosten 1,5 % des Kaufpreises zzgl. Barauslagen und 20 % USt

Besichtigungstermine

Für weitere Fragen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins senden Sie uns bitte eine schriftliche Anfrage.

Herr Luca Schelodetz: pr@adonia-immobilien.at

Warum Adonia Immobilien?

- Gewinner des **goldenen IMMY** für exzellente Makler- und Verwalterleistungen
- **Qualitätsmakler**: Auszeichnungen in den Jahren 2015, 2018 bis 2024
- **GOLD** Qualitätsbetrieb **BHH**

Besuchen Sie uns online unter adonia.at **für weitere Angebote.**

Rechtliche Hinweise

- Es besteht ein wirtschaftliches oder familiäres Naheverhältnis zum Abgeber.
- Der Vermittler agiert als Doppelmakler.
- Sämtliche Informationen basieren auf den Angaben des Abgebers; Irrtümer und Änderungen vorbehalten.

- Weitere Details zur Verarbeitung personenbezogener Daten finden Sie auf unserer Homepage unter Datenschutzinformation.

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 <750m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen
Schule <250m
Kindergarten <250m
Universität <750m
Höhere Schule <750m

Nahversorgung
Supermarkt <250m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <500m

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

Verkehr
Bus <250m
U-Bahn <250m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap