++NEU++ Zwei Ebenen, zwei Terrassen – 4-Zimmer-Dachmaisonette mit zwei Bädern im Erstbezug



Objektnummer: 67609

Eine Immobilie von Adonia Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	121,03 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	2
Heizwärmebedarf:	37,40 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,79
Kaufpreis:	649.000,00 €
Betriebskosten:	219,47 €
USt.:	21,95 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Benjamin Marinkovic

Adonia Realitätenvermittlung GmbH
Hohenstaufengasse 9/2
1010 Wien













































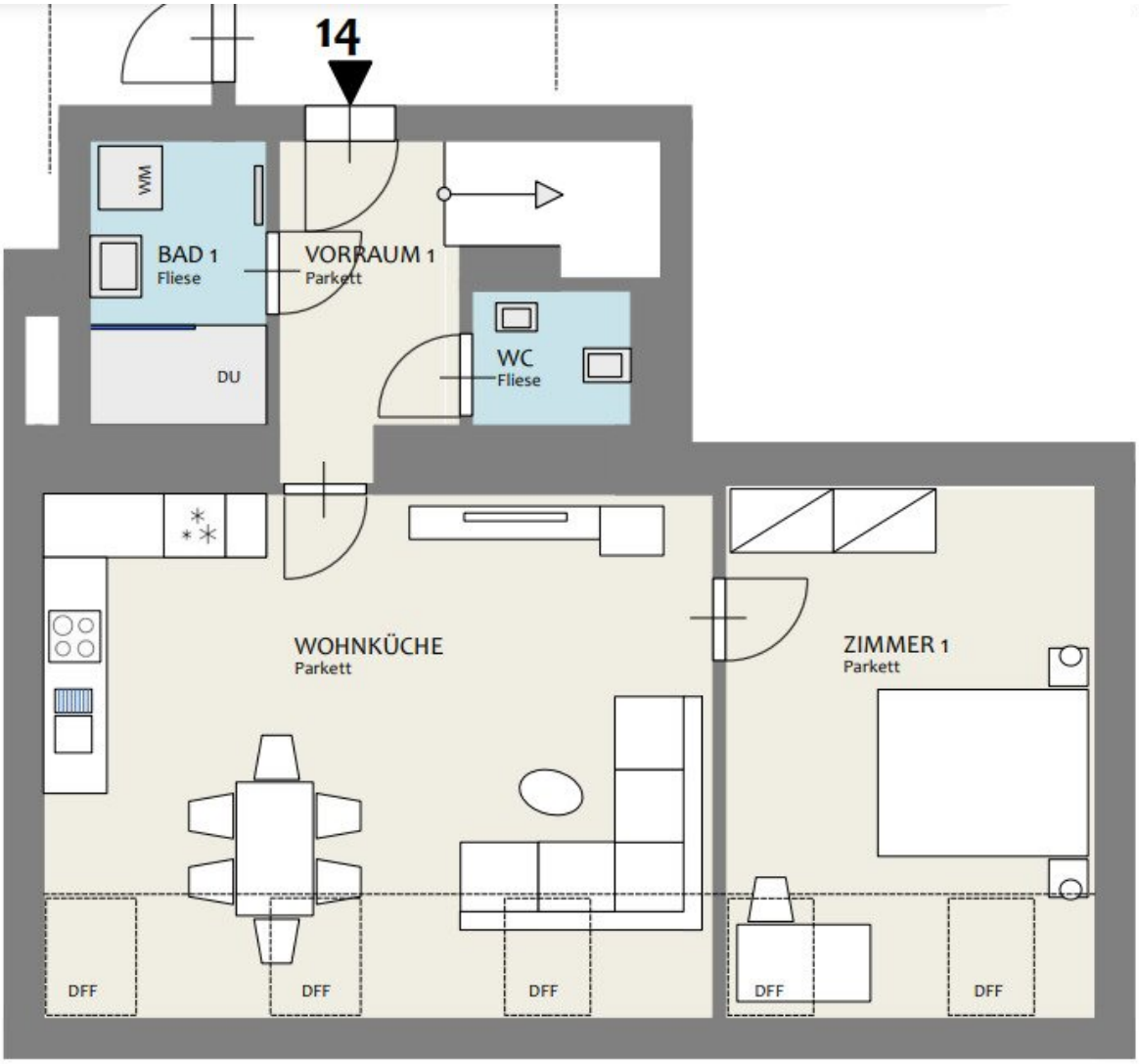


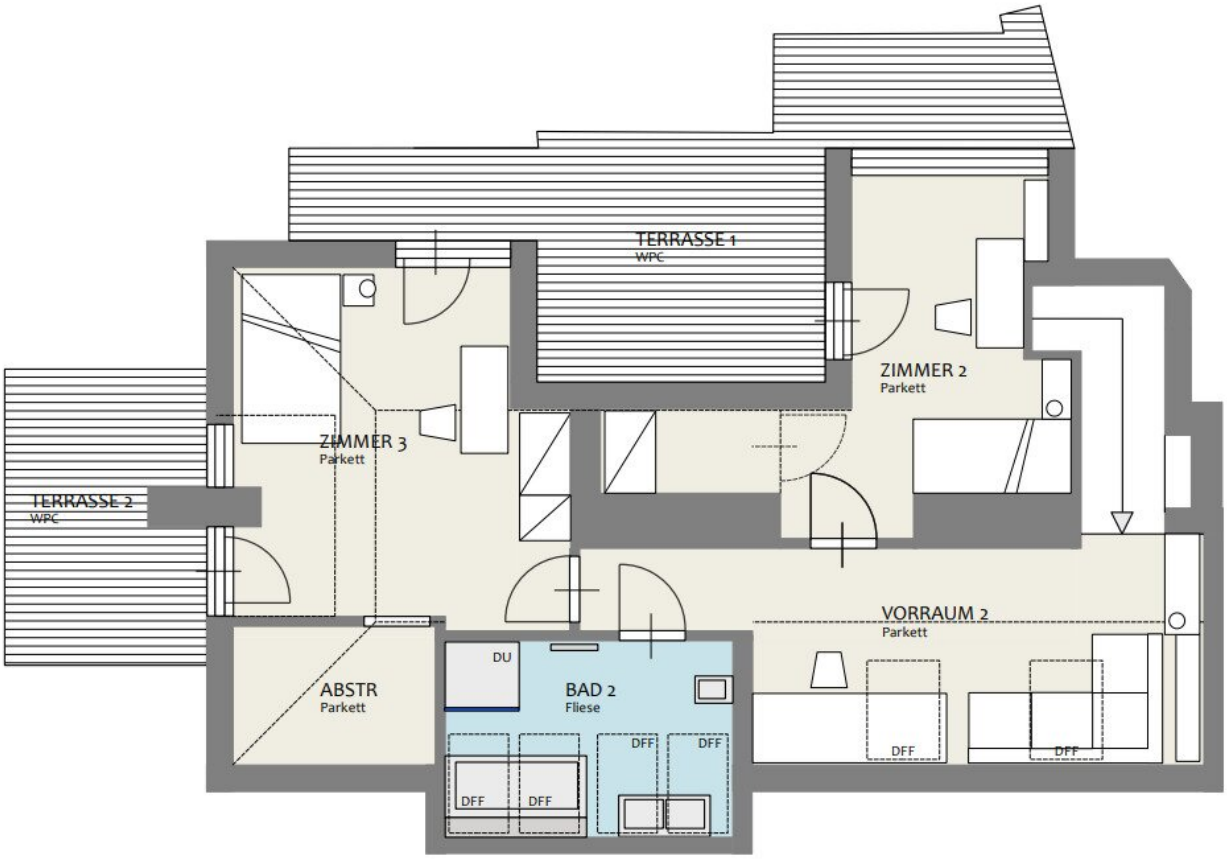


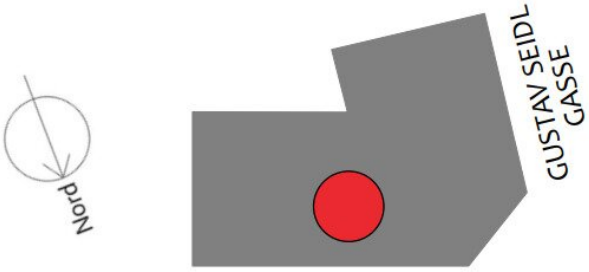


ADONIA

Immobilien


14
WM
BAD 1
Fliese
VORRAUM 1
Parkett
DU
WC
Fliese
WOHNKÜCHE
Parkett
ZIMMER 1
Parkett
DFF
DFF
DFF
DFF
DFF


TERRASSE 1
WPC
ZIMMER 2
Parkett
ZIMMER 3
Parkett
TERRASSE 2
WPC
VORRAUM 2
Parkett
DU
BAD 2
Fliese
ABSTR
Parkett
DFF
DFF
DFF
DFF
DFF
DFF



LAGE DER WOHNUNG

DG 1	
Vorraum 1	6,56 m²
Wc	1,77 m²
Bad 1	4,91 m²
Wohnküche	34,21 m²
Zimmer 1	18,70 m²
DG2	
Vorraum 2	18,73 m²
Bad 2	5,23 m²
Zimmer 2	11,60 m²
Zimmer 3	14,64 m²
Abstellraum	4,30 m²
Wohnnutzfläche	120,71 m²
Terrasse 1	14,52 m²
Terrasse 2	9,28 m²

Objektbeschreibung

Exklusive Dachgeschoss-Maisonette mit Terrasse – Erstbezug

Ca. 121 m² Wohnfläche + 24 m² Terrasse im 13. Wiener Gemeindebezirk

Zum Verkauf gelangt diese **wunderschöne, ca. 121 m² große Dachgeschosswohnung**, die sich über **zwei Ebenen** erstreckt und durch eine großzügige Terrasse besticht.

Besichtigung

++ Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin! ++

Bitte senden Sie uns **eine schriftliche Anfrage**, idealerweise gleich mit Ihren **Terminwünschen**. Wir antworten verlässlich noch am selben Tag!

Raumaufteilung – Maisonette auf zwei Ebenen

Ebene 1:

- Vorraum
- Getrenntes WC
- Badezimmer
- Wohnküche
- Schlafzimmer

Ebene 2:

- Vorraum
- Badezimmer

- Kabinett mit Terrasse

- Schlafzimmer mit Terrasse

Hinweis: Siehe **Grundriss** und **aktuelle Fotodokumentation sowie Einrichtungsvorschlag**.

Zustand

Die Wohnung ist ein **neu ausgebauter Erstbezug** mit hochwertiger Ausstattung.

Das Haus

- Die Wohnung befindet sich im **Dachgeschoss eines gepflegten Altbaus**.

Lage und Infrastruktur

Die Wohnung liegt in der **Gustav-Seidel-Gasse**, zentral im **13. Bezirk**, mit **hervorragender Infrastruktur**:

- **Geschäfte des täglichen Bedarfs**: Lebensmittel, Restaurants, Bekleidungsgeschäfte, Apotheken und Banken in wenigen Gehminuten erreichbar.

- **Gesundheit**: Diverse Arztpraxen in unmittelbarer Nähe.

- **Freizeit**: Der **Lainzer Tiergarten** lädt zur Erholung ein.

Verkehrsanbindung

Die Wohnung ist **perfekt an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden**:

- **U4-Station Hütteldorf**: Weniger als 2 Minuten zu Fuß entfernt, bietet eine ideale Verbindung quer durch Wien.

- **Buslinien**:
    - **49A**
    - **50B**
    - **53A**

Die **Wiener Innenstadt** ist in **15 Minuten** erreichbar, ebenso wie Randbezirke wie **Mödling** oder **Strebersdorf**.

Preis

- **Lastenfreier Kaufpreis**: **EUR 649.000,-**

Vertragserrichtung und Abwicklung

- **Vertragserrichter**: Mag. Nikolaus Bauer
- **Kosten**: 1,5 % des Kaufpreises + Barauslagen + 20 % USt

Sollten Sie Fragen haben, zögern Sie bitte nicht mich zu kontaktieren.

Nicht alle unserer Immobilien werden auf die gängigen Immobilienplattformen exportiert! Besuchen Sie unsere Homepage unter adonia-immobilien.at um alle Immobilien sehen zu können!

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 und 2019 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.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <2.500m
Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <1.000m
Universität <1.500m
Höhere Schule <4.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <4.000m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <1.000m
Post <1.000m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <500m
Straßenbahn <1.000m
U-Bahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap