Wohnen mit Weitblick - Reihenhaus mit uneingeschränktem Ausblick



Objektnummer: 26015

Eine Immobilie von WERTIMMOBILIEN Consulting KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Reihenhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2021
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	150,66 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	2
Stellplätze:	1
Garten:	20,37 m²
Keller:	41,30 m²
Heizwärmebedarf:	B 33,62 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,74
Gesamtmiete	1.990,54 €
Kaltmiete (netto)	1.605,33 €
Kaltmiete	1.802,46 €
Betriebskosten:	197,13 €
USt.:	188,08 €

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

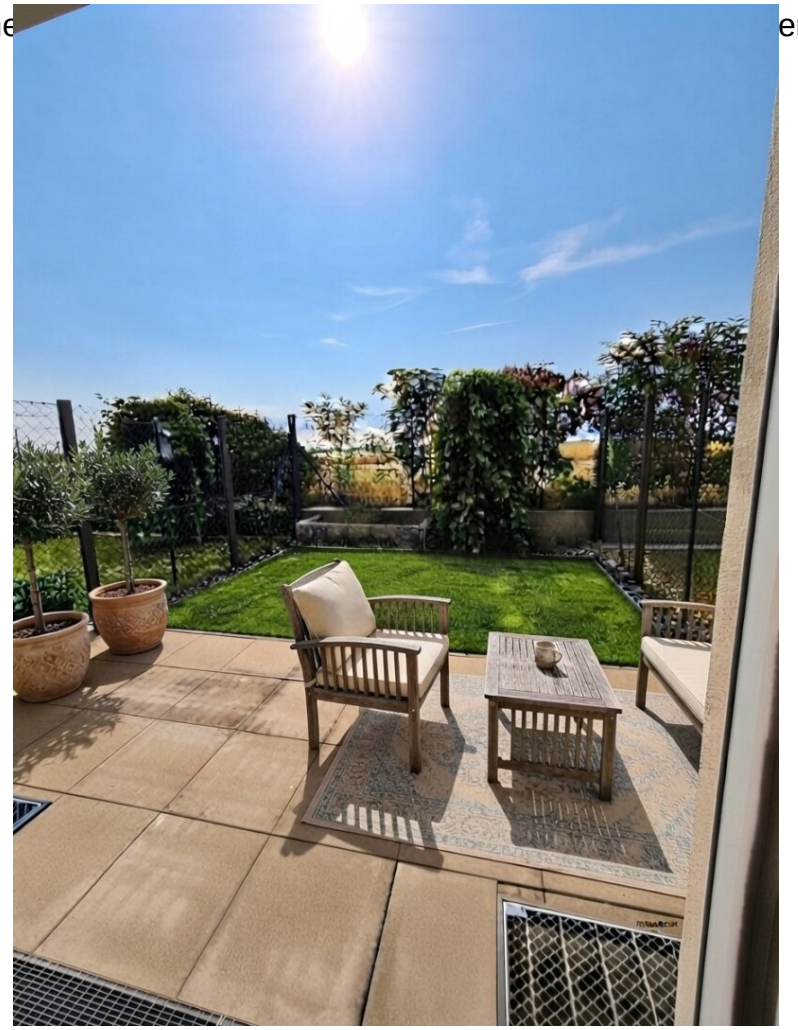
Ihr Ansprechpartner

Ute Seidl

WERTIMMOBILIEN Consulting KG
Kärntner Ring 5-7
1010 Wien

T +43 676 8 50 60 8 390

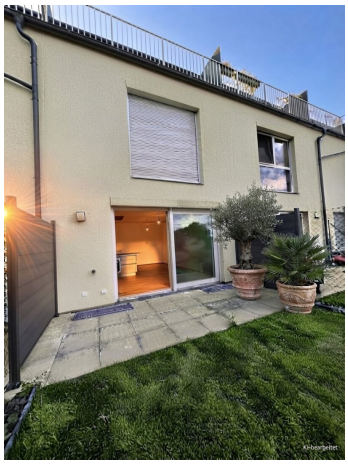
Gerne stehe ich Ihne ermin zur Verfügung.

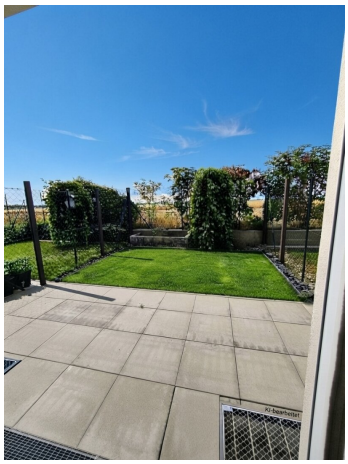






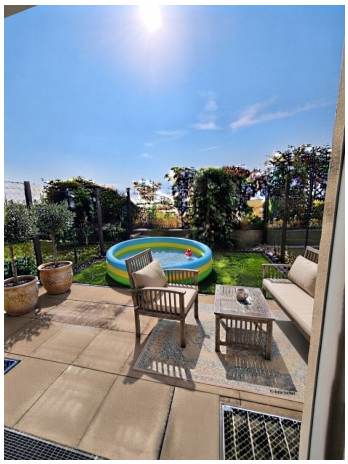







KI-bearbeitet






KI-bearbeitet





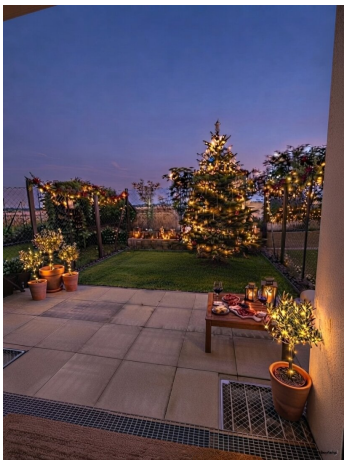




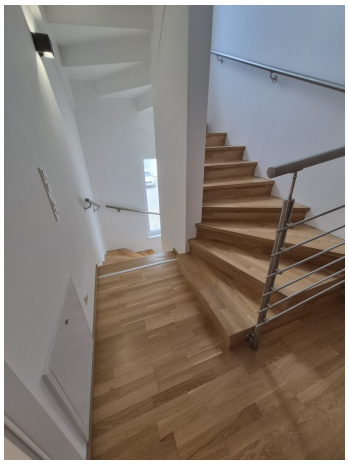








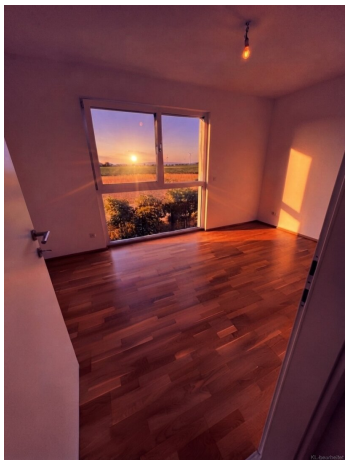






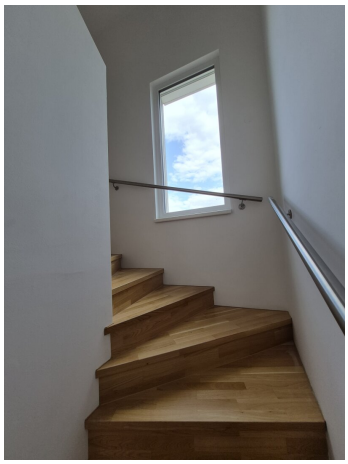






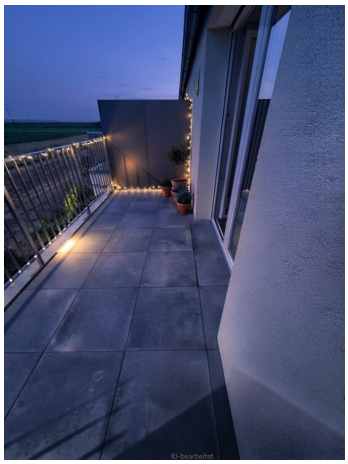













KI-bearbeitet



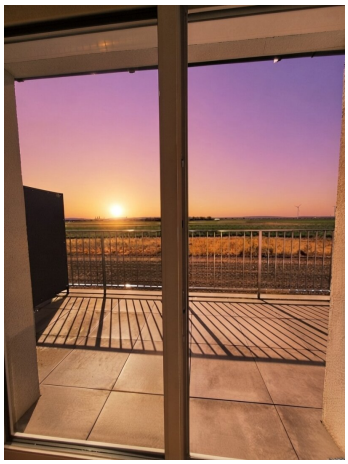


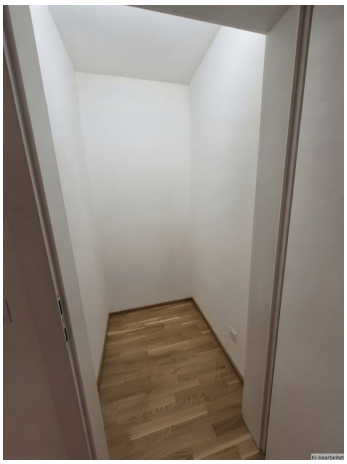


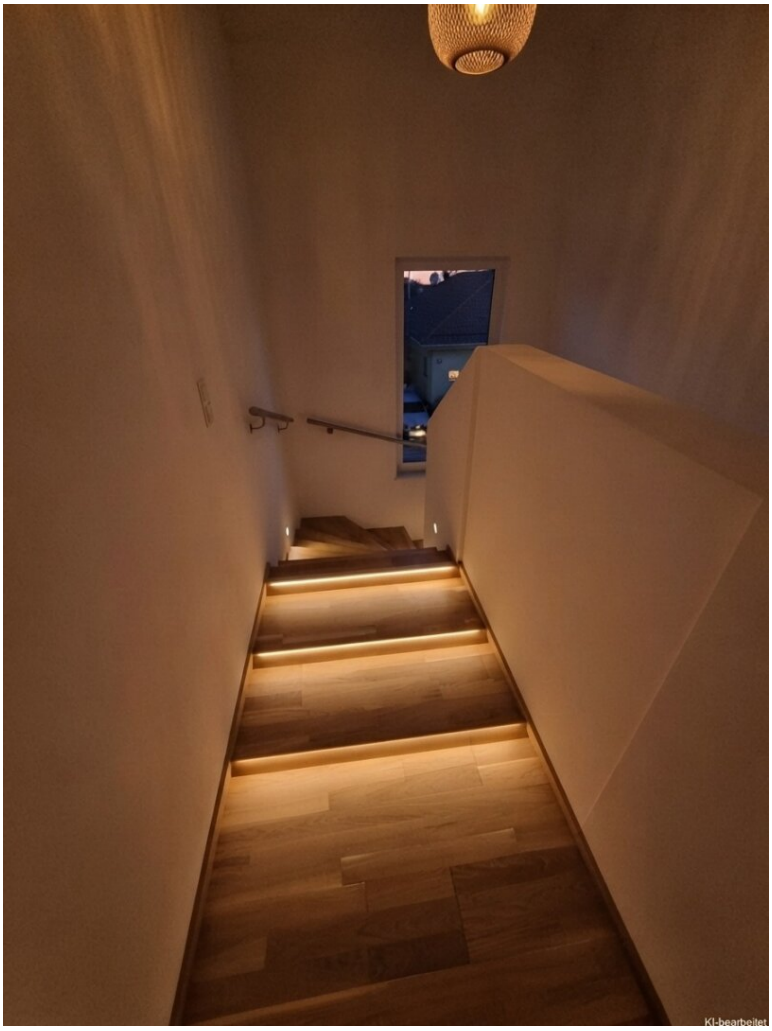

KI-bearbeitet

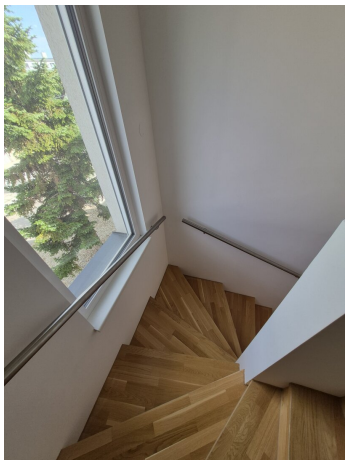


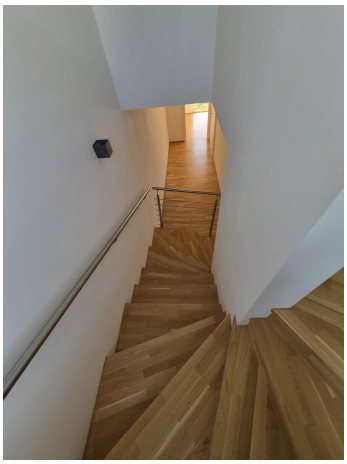


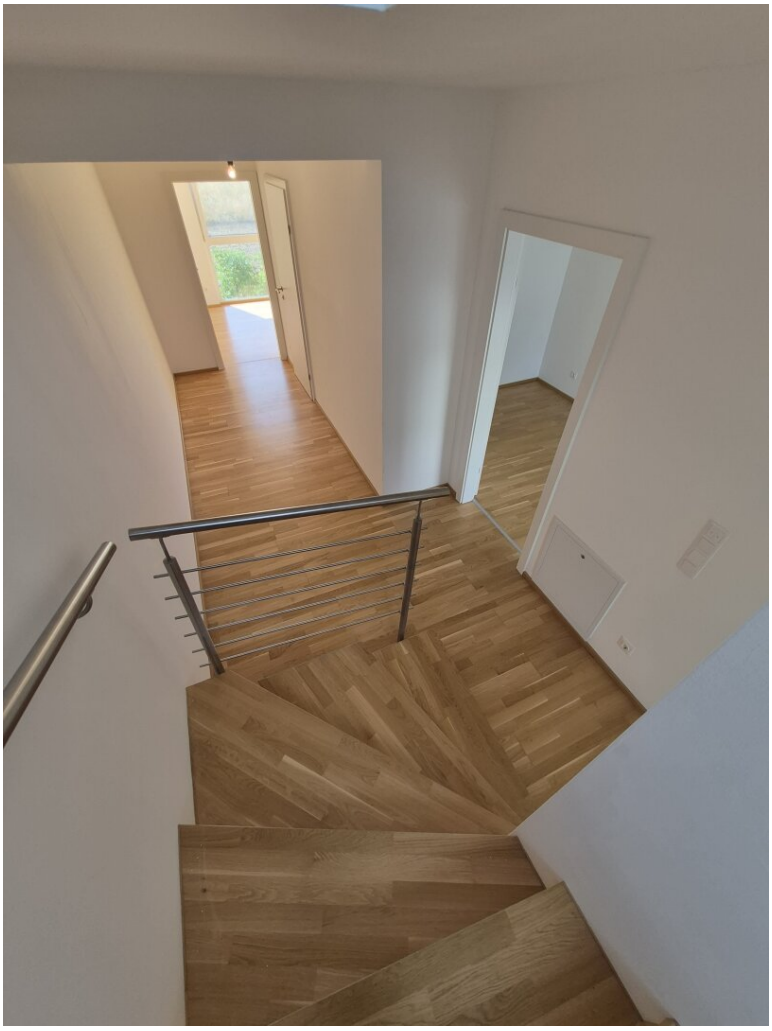





KI-bearbeitet









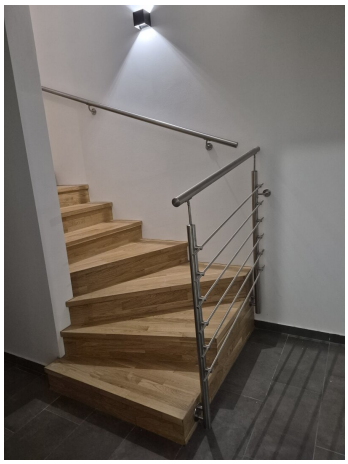







KI-bearbeitet


Waldner Premium
BUTTERFLY
DONIC
KI-bearbeitet



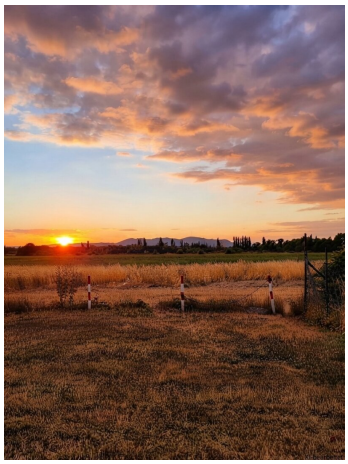


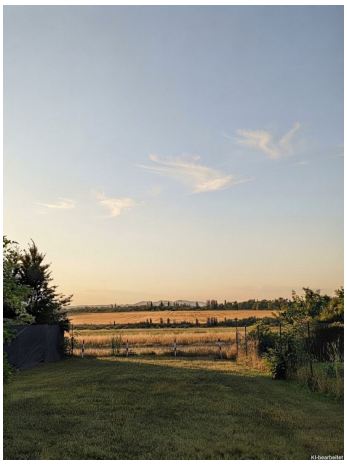

22.. Adonisweg



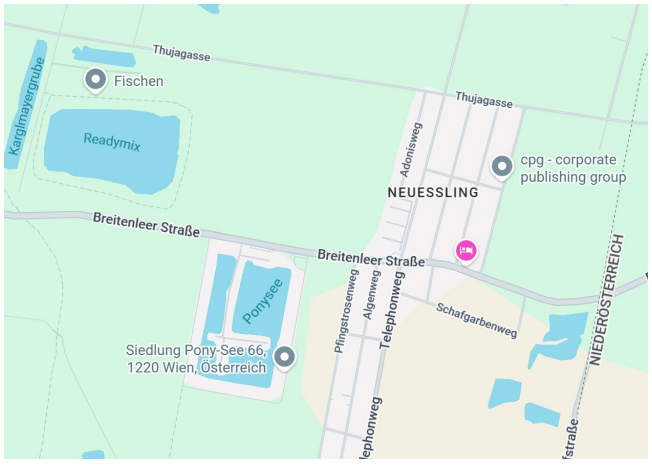


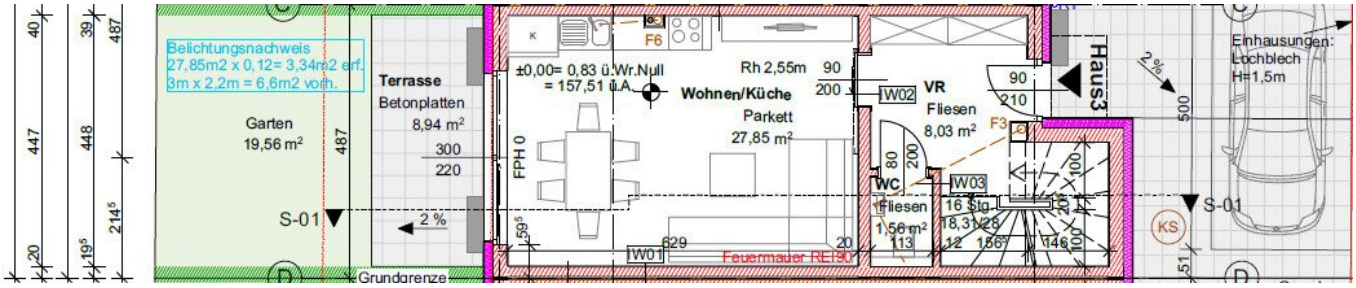

KI-bearbeitet

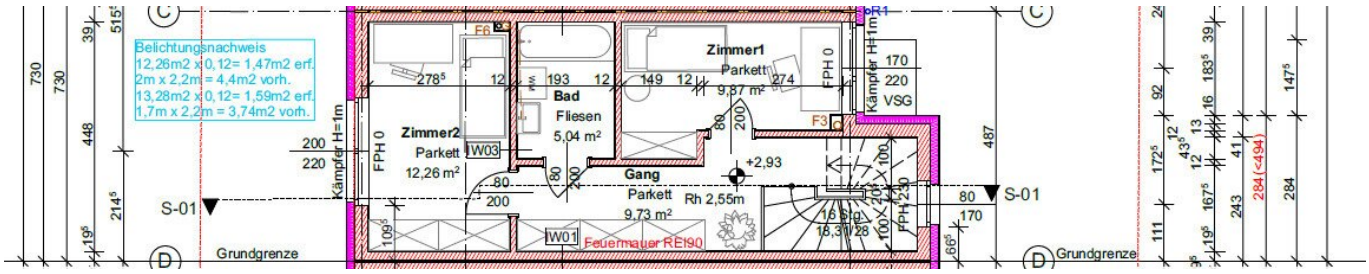


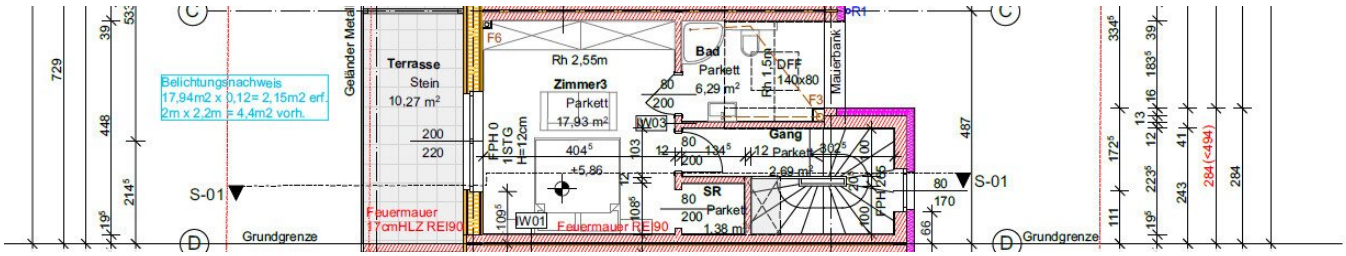



KI-bearbeitet

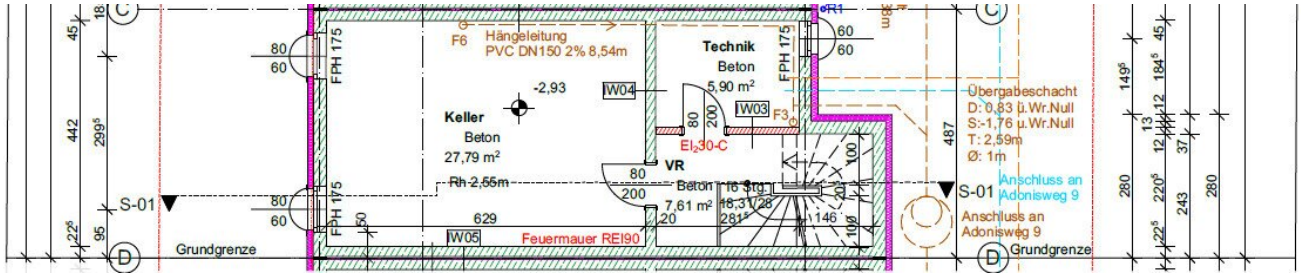

Thujagasse
Fischen
Thujagasse
Kargilmayergrube
Readymix
Adonisweg
cpg - corporate
publishing group
NEUESSLING
Breitenleer Straße
Breitenleer Straße
Ponysee
Pfingstrosenweg
Algenweg
Telephonweg
Schafgarbenweg
NIEDERÖSTERREICH
Siedlung Pony-See 66,
1220 Wien, Österreich


Belichtungsnachweis
27,85m2 x 0,12= 3,34m2 erf.
3m x 2,2m = 6,6m2 vorh.
Garten
19,56 m²
Terrasse
Betonplatten
8,94 m²
300
220
S-01
2 %
Grundgrenze
±0,00= 0,83 ü.Wr.Null
= 157,51 ü.A.
Rh 2,55m
Wohnen/Küche
Parkett
27,85 m²
FPH 0
F6
W01
W02
VR
Fliesen
8,03 m²
F3
WC
Fliesen
1,56 m²
W03
16 Stg
18,31/28
Feuermauer REI90
Haus3
Einhausungen:
Lochblech
H=1,5m
KS
S-01


Belichtungsnachweis
12,26m2 x 0,12= 1,47m2 erf.
2m x 2,2m = 4,4m2 vorh.
13,28m2 x 0,12= 1,59m2 erf.
1,7m x 2,2m = 3,74m2 vorh.
Zimmer2
Parkett
12,26 m²
W03
Bad
Fliesen
5,04 m²
Zimmer1
Parkett
9,87 m²
Gang
Parkett
9,73 m²
Rh 2,55m
+2,93
W01
Feuermauer REI90
F6
F3
FPH 0
Kämpfer H=1m
Kämpfer H=1m
170
220
VSG
S-01
S-01
Grundgrenze
Grundgrenze
C
D
C
D



Belichtungsnachweis
17,94m2 x 0,12= 2,15m2 erf.
2m x 2,2m = 4,4m2 vorh.
Terrasse
Stein
10,27 m²
Geländer Metall
Rh 2,55m
Zimmer3
Parkett
17,93 m²
Bad
Parkett
6,29 m²
Rh 1,5m
DFF
140x80
Mauerbank
Gang
Parkett
2,69 m²
SR
Parkett
1,38 m²
FPH 0
1STG
H=12cm
Feuermauer
17cmHLZ REI90
Feuermauer REI90
S-01
Grundgrenze



Hängeleitung
PVC DN150 2% 8,54m
F6
Technik
Beton
5,90 m²
-2,93
IW04
IW03
F3
Keller
Beton
27,79 m²
Rh 2,55m
El₂30-C
VR
Beton
7,61 m²
16 Stg.
18,31/28
281
629
IW05
Feuermauer REI90
FPH 175
S-01
Grundgrenze
Übergabeschacht
D: 0,83 ü.Wr.Null
S:-1,76 u.Wr.Null
T: 2,59m
Ø: 1m
Anschluss an
Adonisweg 9
Anschluss an
Adonisweg 9
Grundgrenze

Objektbeschreibung

Zum Projekt

Die sechs Reihenhäuser am Adonisweg befinden sich in ruhiger Siedlungslage am Stadtrand von Wien und vereinen naturnahes Wohnen mit hochwertiger Bauqualität. In ökologischer Ziegelmassivbauweise errichtet, überzeugen die Häuser durch ihren Niedrigenergiestandard und ein durchdachtes Raumkonzept.

Die Häuser erstrecken sich über drei oberirdische Geschoße – Erdgeschoß, Obergeschoß und Dachgeschoß – und bieten damit großzügigen Platz für individuelle Wohnbedürfnisse. Ergänzt wird das Raumangebot durch einen ausgebauten Keller, der zusätzlichen Stauraum und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten eröffnet.

Ein besonderes Highlight ist die Terrasse mit traumhafter Fernsicht. Vom Erdgeschoß aus gelangen Sie direkt auf die Terrasse und in Ihren privaten Garten, der zusätzlichen Freiraum bietet und zum Entspannen, Genießen und Verweilen im Grünen einlädt.

Lage

Neuessling – ruhiges Wohnen am grünen Stadtrand von Wien

Der Adonisweg befindet sich im 22. Wiener Gemeindebezirk Donaustadt, im Stadtteil Neuessling, und ist geprägt von einer ruhigen, überwiegend durch Einfamilienhäuser und kleinere Wohnhausanlagen geprägten Siedlungsstruktur. Die Lage am nordöstlichen Stadtrand bietet ein angenehmes Wohnumfeld mit viel Ruhe und Privatsphäre – ideal für Familien und all jene, die dem hektischen Stadtleben gerne etwas entfliehen möchten, ohne auf die Vorzüge Wiens verzichten zu müssen.

Die Nahversorgung ist im weiteren Umfeld gut gewährleistet. Entlang der Breitenleer Straße und der Esslinger Hauptstraße finden sich diverse Einkaufsmöglichkeiten, Geschäfte des täglichen Bedarfs, Apotheken, Arztpraxen sowie gastronomische Angebote. Kindergärten und Schulen in der Umgebung ergänzen die familienfreundliche Infrastruktur.

Auch die öffentliche Verkehrsanbindung ermöglicht eine gute Erreichbarkeit der umliegenden Stadtteile sowie des Wiener Stadtzentrums. Über die Buslinie 89A besteht eine Verbindung zur U2, während die Buslinie 24A einen Anschluss an die U1 bietet. Für Autofahrer ist die Lage durch die Anbindung an das übergeordnete Straßennetz ebenfalls gut erschlossen.

Ein besonderer Vorzug dieser Wohnlage ist die Nähe zu den weitläufigen Grün- und Erholungsräumen der Donaustadt. Die Lobau, ein Teil des Nationalparks Donau-Auen, bietet mit ihren vielfältigen Natur- und Landschaftsräumen ideale Möglichkeiten für Spaziergänge, Radtouren und sportliche Aktivitäten. Auch die Seestadt Aspern mit ihrem See, den

Grünflächen und einem abwechslungsreichen Freizeitangebot stellt eine attraktive Ergänzung dar.

Der Adonisweg verbindet somit die Vorzüge einer ruhigen, gewachsenen Wohnsiedlung mit naturnaher Lebensqualität und einer alltagstauglichen Infrastruktur. Ein idealer Standort für alle, die ein entspanntes Zuhause im Grünen suchen und dennoch die Wiener Innenstadt sowie die urbanen Angebote der Stadt gut erreichen möchten.

Dieses traumhafte **4-Zimmer-Reihenhaus mit zwei Terrassen** steht für Sie **zum Einzug bereit.**

Das Reihenhaus mit **ca. 150,66 m² Wohnnutzfläche befindet sich am Adonisweg** in einem im Jahr **2021 errichteten Neubau**. Es überzeugt durch den **uneingeschränkten Ausblick und der guten Fernsicht,** sowie den zwei **Terrassen und der ruhigen Lage.**

Einige-**Highlights:**

- neuwertiger Zustand
- hervorragender Grundriss
- Küche komplett ausgestattet
- 2 Badezimmer
- 2 Toiletten
- große Kellerräume für Hobbyzwecke (ca. 41,30 m²)

- elektr. Außenrollos
- Parkettböden
- zwei Terrassen
- Klimaanlage im Obergeschoß
- Fußbodenheizung
- Luftwärmepumpe
- KFZ-Stellplatz
- Kabel- Satellitenanschluss

Der **Gesamtmietzins** beläuft sich auf **Euro 1.990,54** inkl. Betriebskosten, Parkplatz und Umsatzsteuer.

Mietaktion

Die reguläre Gesamtbelastung inkl. Betriebskosten, Parkplatz und Ust. beträgt € 2.320,54. **Für sechs Monate wird diese um netto € 300,00 reduziert,** sodass die Gesamtbelastung inkl. Betriebskosten, Parkplatz und Ust. in diesem Zeitraum € 1.990,54 beträgt.

Hinweis: Die Betriebskosten können sich ab dem Jahr 2027 ändern. Die dzt. angegebenen Betriebskosten entsprechen dem aktuellen Stand und können aufgrund von zukünftigen Anpassungen ab 2027 abweichen.

Übergabe

Dieses Reihenhaus ist ab sofort beziehbar.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und einen gemeinsamen Besichtigungstermin!

Weitere Details

sind auf Anfrage gerne erhältlich.

Wir weisen darauf hin, dass ein wirtschaftliches Naheverhältnis zum Verkäufer besteht.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein wirtschaftliches Naheverhältnis mit gesellschaftlicher Verflechtung besteht.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <3.000m
Apotheke <4.000m
Klinik <4.000m
Krankenhaus <6.500m

Kinder & Schulen
Schule <2.500m
Kindergarten <3.500m
Universität <4.000m
Höhere Schule <4.000m

Nahversorgung
Supermarkt <3.000m
Bäckerei <3.000m
Einkaufszentrum <5.500m

Sonstige
Bank <4.000m
Geldautomat <4.000m
Post <4.000m
Polizei <4.000m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <3.000m
Straßenbahn <3.000m
Bahnhof <3.000m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap