# ++NEU++ Hofseitige 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit Terrasse, Ankleide und Wannenbad in der Breitenleer Straße



**Objektnummer: 67815**

**Eine Immobilie von Adonia Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Wohnung - Dachgeschoß |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1220 Wien |
| **Zustand:** | Erstbezug |
| **Alter:** | Neubau |
| **Wohnfläche:** | 68,01 m² |
| **Zimmer:** | 3 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Terrassen:** | 1 |
| **Stellplätze:** | 1 |
| **Heizwärmebedarf:** | 47,00 kWh / m² * a |
| **Kaufpreis:** | 349.000,00 € |
| **Betriebskosten:** | 175,00 € |
| **USt.:** | 17,50 € |

**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Benjamin Marinkovic**

Adonia Realitätenvermittlung GmbH
Hohenstaufengasse 9/2
1010 Wien























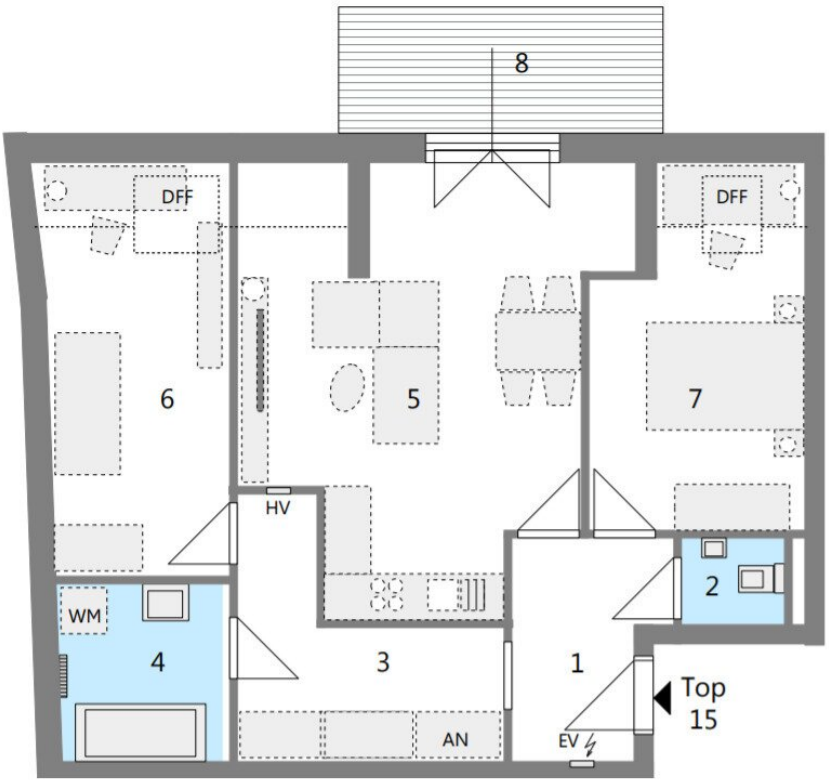









ADONIA
Immobilien




| | | |
|---|---|---|
| 1 | Vorraum | 4,99m2 |
| 2 | WC | 1,42m2 |
| 3 | Schrankflur | 7,90m² |
| 4 | Bad | 5,35m2 |
| 5 | Wohnküche | 23,74m2 |
| 6 | Zimmer | 13,68m2 |
| 7 | Zimmer | 11,24m2 |
| Wohnnutzfläche | | 68,32m2 |
| 8 | Terrasse | 6,17m2 |

# Objektbeschreibung

**Es handelt sich um EIGENTUM-KEIN BAURECHT!**

**Ideal als Geldanlage da frei vermietbar!**

*******ZUR VEREINBARUNG eines BESICHTIGUNGSTERMINS lassen SIE uns BITTE JEDENFALLS eine schriftliche ANFRAGE am besten gleich mit Ihren TERMINWÜNSCHEN zukommen! (wir antworten verlässlich am selben Tag!)*******

- **TOP 15:** Zum Verkauf gelangt diese **ca. 68m²** große **3-Zimmer Neubau-Dachgeschosswohnung mit Terrasse** in sehr guter Lage des 22. Wiener Gemeindebezirks.

**Raumaufteilung: TOP 15, 1. Dachgeschoss hofseitig**

- Vorraum
- Ankleide
- getrenntes WC
- Badezimmer mit Wanne
- Wohnküche
- Terrasse
- Schlafzimmer
- Kabinett

(siehe Plan u Fotodoku)

**Ausstattung:**

Alle Wohnungen dieses Projekts wurden **gut ausgestattet.** In allen Zimmern wurde ein **wunderschöner Parkettboden** verlegt, die **Nassräume** wurden **verfliest** und mit **Markenarmaturen** ausgestattet. Alle Wohnungen werden mittels **Fußbodenheizung (Gas zentral)** beheizt.

**Zustand:**

Die Wohnungen wird verkauft wie sie liegt und steht.

**Anleger:**

Die Objekte eignen sich ideal zur Vermietung und können auch mit Umsatzsteuer erworben werden. Gerne beraten wir Sie diesbezüglich und übernehmen für Sie die Vermietung!

**Lage/Infrastruktur:**

Die **Breitenleerstraße** befindet sich im **22. Wiener Gemeindebezirk Donaustadt, welcher** heute zu den **schnellst wachsenden und beliebtesten, aber noch gut leistbaren**, Wiener Wohnbezirken zählt.Selten vereint eine Lage so viele entscheidende Lebensfaktoren an einem Ort:

Die nur zwei bzw. drei U-Bahn-Stationen entfernt liegende Alte Donau als auch Donauinsel sind ein idealer Ort um die Natur in vollen Zügen zu genießen. Darüber hinaus bietet die Breitenleerstraße 9 auch die **Annehmlichkeiten eines modernen Stadtteils** mit umfangreichen sozialen, pädagogischen, kulturellen und sportlichen Einrichtungen sowie diversen Möglichkeiten der Nahversorgung genießen kann.

**Highlights** in der unmittelbaren Umgebung:

- **Alte Donau**
- **Donauzentrum Wien**
- **Nahversorger vor der Haustüre**
- **Gewerbepark Stadlau**

- **Veterinärmedizinische Universität**

- **Lediglich 15 Minuten Fahrt in den ersten Bezirk ab U-Bahn Station Kagraner Platz (U1)**

Das direkt gegenüber liegende Einkaufsgeschäft LIDL für eine optimale Nahversorgung des täglichen Bedarfs, als auch die in der Straße befindliche Apotheke für eine gute medizinische Grundversorgung.

**ÖFFENTLICHE ANBINDUNG:**

Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz könnte besser nicht sein. Die **nur 2 Autominuten und unter 10 Fußminuten entfernte U-Bahn (U1) Station Kagraner Platz** gehört zu den besten Anbindungen der Stadt, diese bietet innerhalb einer Station (Kagran) eine der größten Shoppingmöglichkeiten der Stadt: **Donauzentrum Wien**. Eine weitere Haltestelle führt Sie zu einer der schönsten Freizeitzentren als auch Badeplätze Wiens: **Alte Donau**. Eine weitere Station führt Sie auf die mittlerweile weltberühmte **Donauinsel Wien.**

Falls Sie widerstehen können an diesen fantastischen Plätzen auszusteigen, erreichen Sie innerhalb von **nur 15 Minuten den Kern der Wiener Innenstadt, den ersten Bezirk mit seinem berühmten Wahrzeichen, dem Stephansdom.**

Die wenige Gehminuten vor der Türe liegenden **Straßenbahnhaltestelle 26** als auch **Buslinie 24A** runden diese ideale Anbindung zusätzlich ab.

**Preis:**

Der Preis für **Eigennutzer** beträgt **EURO 349.000.-.**

Der Preis für **Anleger** beträgt **EURO 330.000.-. netto + 20% USt**

Ein **Tiefgaragenstellplatz kann für EURO 15.000.-.** zusätzlich erworben werden.

**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, 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 <2.000m
Krankenhaus <3.500m

**Kinder & Schulen**
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <2.000m
Höhere Schule <1.000m

**Nahversorgung**
Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**
Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <1.000m
Polizei <1.500m

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap