# ++NEU++ Ihr Platz über dem Hof: gepflegte 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit Terrasse, Lift und Klimaanlage



**Objektnummer: 68330**

**Eine Immobilie von Adonia Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Wohnung |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1070 Wien |
| **Zustand:** | Gepflegt |
| **Alter:** | Neubau |
| **Wohnfläche:** | 118,53 m² |
| **Zimmer:** | 3 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Terrassen:** | 1 |
| **Heizwärmebedarf:** | 154,90 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | 2,93 |
| **Kaufpreis:** | 849.000,00 € |

**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Rene Motamedi**

Adonia Realitätenvermittlung GmbH
Hohenstaufengasse 9/2
1010 Wien

T +4369910983719



























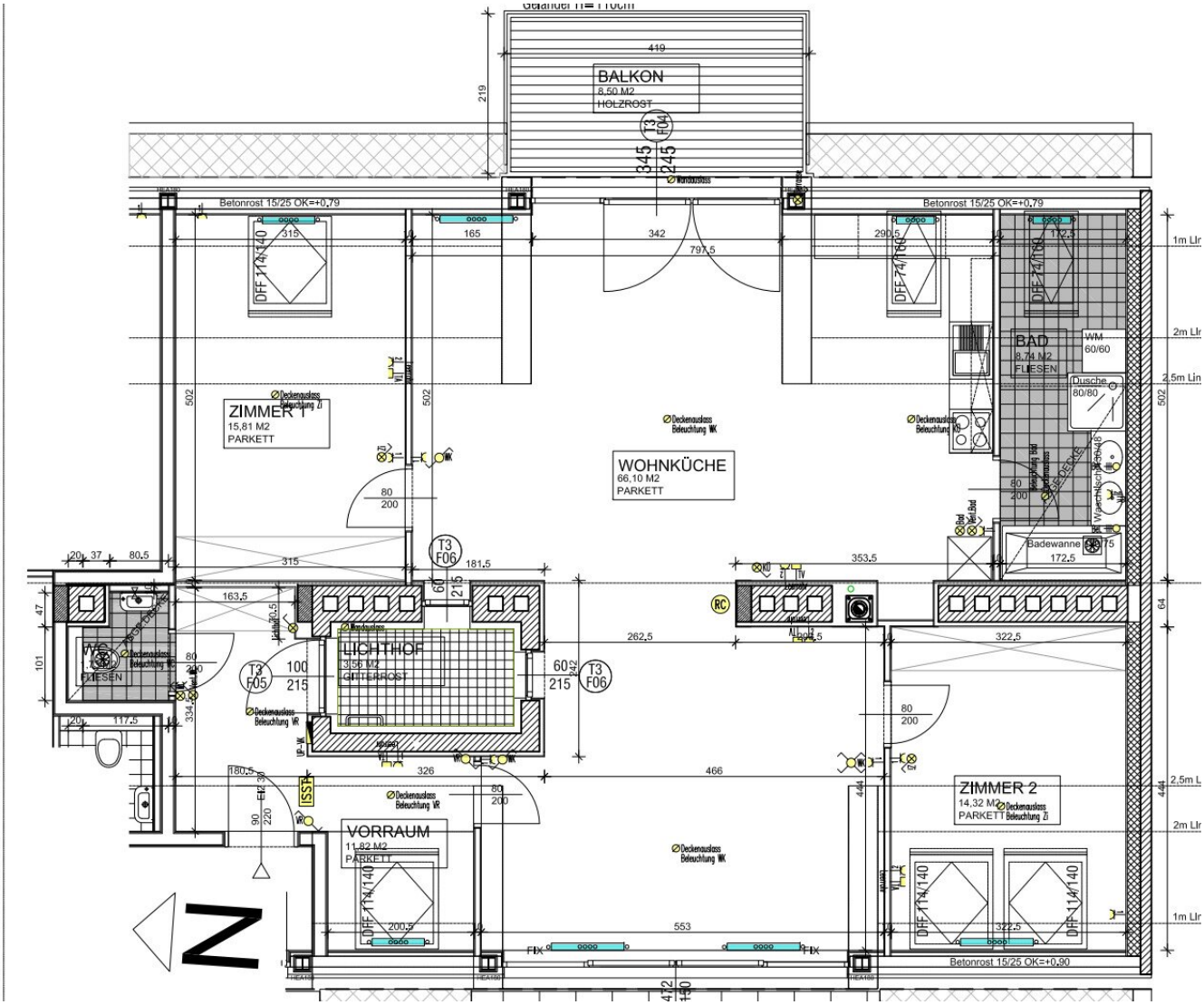









10 Jahre Adonia.
Immobilien sind unbeweglich.
Wir weiterhin nicht.
ADONIA
Immobilien
seit 2014


BALKON
8,50 M2
HOLZROST
Betonrost 15/25 OK=+0,79
Betonrost 15/25 OK=+0,90
ZIMMER 1
15,81 M2
PARKETT
WOHNKÜCHE
66,10 M2
PARKETT
BAD
8,74 M2
FLIESEN
WM
60/60
Dusche
80/80
Badewanne
172,5
WC
FLIESEN
LICHTHOF
3,56 M2
GITTERROST
VORRAUM
11,82 M2
PARKETT
ZIMMER 2
14,32 M2
PARKETT
DFF 114/140
DFF 74/160
Deckenauslass
Beleuchtung ZI
Deckenauslass
Beleuchtung WK
Deckenauslass
Beleuchtung VR
Deckenauslass
Beleuchtung BA
Wandauslass
FIX
1m Lfr
2m Lfr
2,5m Lfr
N

# Objektbeschreibung

## Hofruhelage! Fantastische 3-Zimmerwohnung in großartiger Lage – 7. Wiener Gemeindebezirk

Zum Verkauf gelangt diese **ca. 119m² große, 3-Zimmer Dachgeschosswohnung** in einer **guten Lage des 7. Wiener Gemeindebezirks**.

**Besichtigung**

**++ Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin! ++**

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

## Räumlichkeiten

- Vorraum
- Badezimmer mit Dusche und Badewanne
- WC getrennt
- Wohnzimmer mit Küche
- Schlafzimmer
- Schlafzimmer
- Terrasse

**Hinweis**: Siehe **aktuelle Fotos und Grundriss**

## Zustand

Die Wohnung befindet sich in einem **gepflegten Zustand** (möbliert) und wird **wie sie liegt und steht verkauft.** Die Wohnung verfügt über eine **Klimaanlage!**

## Das Haus

- Gepflegtes **Gründerzeithaus**
- Wohnung im **Dachgeschoss im Hof**
- Hofruhelage
- **mit Aufzug**

## Lage

Die Wohnung liegt in einer **hervorragenden Lage** mit bester Infrastruktur:

- **Geschäfte des täglichen Bedarfs**: Billa in wenigen Minuten erreichbar
- **Freizeitmöglichkeiten**: durch U6 Anbindung schnell auf der Donauinsel
- **Gesundheit**: Ärzte und das AKH in Gehdistanz oder kurzer Fahrzeit
- **Bildungseinrichtungen**: Kinderbetreuung, Gymnasien, Haupt- und Volksschulen in der Nähe

## Verkehrsanbindung

- Hervorragende öffentliche Verkehrsanbindung direkt am Urban-Loritz-Platz mit unmittelbarem Zugang zur U6-Station Burggasse–Stadthalle.

- Der Wiener Westbahnhof mit den U-Bahn-Linien U3 und U6 sowie Regional- und Fernverkehr ist in wenigen Gehminuten erreichbar.

- Mehrere Straßenbahnlinien (6, 18, 49) und Buslinien (u. a. 48A und 13A) befinden sich direkt vor der Haustüre.

- Die Wiener Innenstadt, der Stephansplatz und weitere zentrale Ziele sind in rund 10–15 Minuten erreichbar.

- Auch nachts ist durch mehrere Nachtbus- und Nachtstraßenbahnverbindungen eine ausgezeichnete Mobilität gewährleistet.

## Preis

- **Lastenfreier Kaufpreis**: **EUR 849.000 €**

- Monatliche Kosten:

  BK 2,00/m²

  Lift BK 0,30/m²

- **Reparaturrücklage:** Derzeit keine Vorschreibung, da sich die WEG noch in Gründung befindet. Die Festlegung einer Rücklage gemäß § 31 WEG 2002 erfolgt voraussichtlich ab Juli 2027

- Die Vertragserrichtungskosten (Dr. Manfred Palkovits) 1.5% + Barauslagen + 20% Ust.

Sollten Sie **Fragen** haben oder einen **Besichtigungstermin** wünschen, zögern Sie bitte nicht mich zu kontaktieren. (am besten via E-Mail Anfrage)

**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 <500m
Krankenhaus <1.500m

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

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

**Sonstige**
Geldautomat <500m
Bank <500m

Post <500m
Polizei <500m

**Verkehr**
Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap