++NEU++ Gepflegte 3-Zimmer-Erdgeschosswohnung mit Garten, Terrasse und zwei Bädern – Bezug Ende November 2026



Objektnummer: 68399

Eine Immobilie von Adonia Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Baujahr:	2023
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	77,03 m²
Zimmer:	3
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Garten:	30,73 m²
Heizwärmebedarf:	48,20 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,72
Kaufpreis:	448.900,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Benjamin Marinkovic

Adonia Realitätenvermittlung GmbH
Hohenstaufengasse 9/2
1010 Wien
































-1 KG

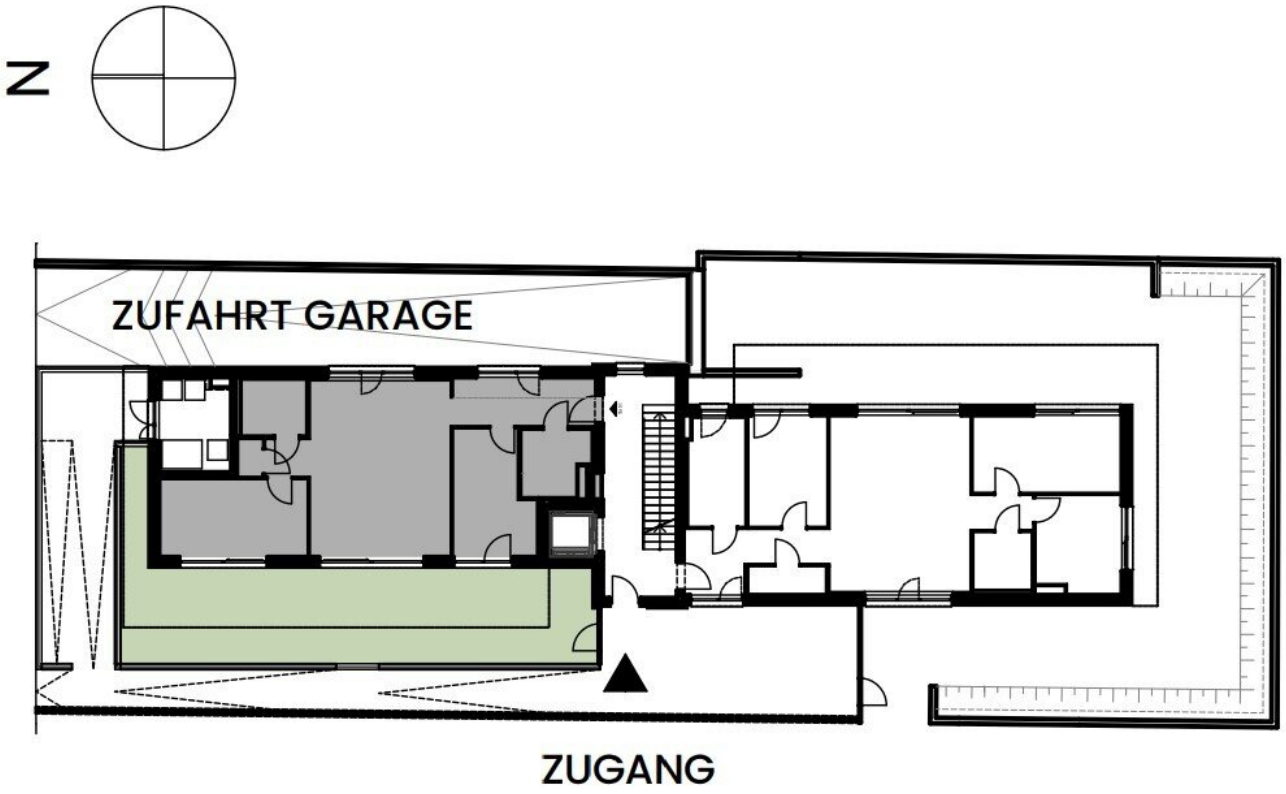





ADONIA
Immobilien


GS
Bad/WC
B: Feinsteinzeug
F: 4,31 m²
AR
B: Parkett
F: 1,10 m²
Gang
B: Parkett
F: 2,03 m²
Zimmer
B: Parkett
F: 14,09 m²
Wohnküche
B: Parkett
F: 30,27 m²
VR
B: Parkett
F: 8,52 m²
Bad/WC
B: Feinsteinzeug
F: 5,05 m²
Zimmer
B: Parkett
F: 11,52 m²
Tür 01
Terrasse
B: Holz
F: 29,18 m²
Garten
F: 30,73 m²

AR	1,10
Bad/WC	4,31
Bad/WC	5,05
Gang	2,03
VR	8,52
Wohnküche	30,27
Zimmer	11,52
Zimmer	14,09
	76,89 m²
Garten	30,73
Terrasse	29,18
	59,91 m²


N
ZUFAHRT GARAGE
ZUGANG

Objektbeschreibung

Bei der hier zum Verkauf stehenden Wohnung handelt es sich um Top 1, welche im Erdgeschoss gelegen ist.

- **Wohnfläche: ca. 77m²**
- **Garten/Terrasse: ca. 60m²**
- **3 Zimmer**
- **bezugsfähig ab Ende November 2026**

Tolle Raumaufteilung:

- Vorraum
- großzügiges Badezimmer mit WC und Badewanne
- Badezimmer mit WC und Dusche
- Wohnküche mit bereits eingebauter Küche
- Zimmer
- Zimmer
- Abstellraum

- Terrasse/Garten

(siehe Pläne und Fotos)

Lage/Verkehrsanbindung:

Die Wohnhausanlage befindet sich in der Underreingasse in bester Lage des 14. Bezirks, östlich des Wienerwalds.

Die Verkehrsanbindung ist gut. Die nächstgelegene U-Bahn-Station ist Unter St. Veit, die von der U-Bahn-Linie U4 bedient wird. Weiters befindet sich auch die S-Bahnstation Breitensee in der näheren Umgebung. Von dort aus sind es etwa 10 Minuten zur Underreingasse. Die Straßenbahnlinien 49 (Dr.-Karl-Renner-Ring - Baumgarten) und 52 (Westbahnhof - Hütteldorf) halten ebenfalls in der Nähe des Wohnkomplexes.

Die Tiefgarage bietet ausreichend Parkmöglichkeiten für die Bewohner des Hauses. Es gibt genügend Stellplätze für Autos, Fahrräder und Motorräder. Die Einfahrt zur Tiefgarage ist breit genug, um ein bequemes Ein- und Ausfahren zu ermöglichen. Die nächstgelegene Autobahn ist die A1, die über die Ausfahrt Hütteldorf (Hadikgasse) erreichbar ist.

Auch Schulen, Kindergärten und Ärzte sind in der Nähe zu finden. Für Freizeitmöglichkeiten sorgt der mit den Öffis gut zu erreichende Schönbrunner Schlosspark oder der Lainzer Tiergarten, der zu ausgedehnten Spaziergängen und sportlichen Aktivitäten einlädt.

Zustand:

Die Wohnung wird gepflegt im Zweibezug verkauft. Es handelt sich um einen **ökologisch und qualitativ hochwertigen Neubau.**

Kfz-Stellplätze:

Jede Wohnung verfügt über einen eigenen Kfz-Stellplatz in der hauseigenen Tiefgarage. Die Preise hierfür belaufen sich auf EUR 30.000.- und sind nicht im unten genannten Kaufpreis inkludiert.

Preis:

Der Preis für diese schlüsselfertige Wohnung beträgt **EUR 449.000.-.**

Der Kfz-Stellplatz ist für **EUR 30.000.-** zu erwerben.

Vertragserrichtung:

Mit der Errichtung des Vertrags und der grundbücherlichen Durchführung desselben wird die Kanzlei ENGINDENIZ Rechtsanwälte für Immobilienrecht GmbH zu folgenden Konditionen beauftragt:

Honorar 1,5% + Barauslagen + 20% Ust

Sollten Sie **Fragen** haben oder einen **persönlichen Beratungstermin** wünschen, zögern Sie bitte nicht mich zu kontaktieren!

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!

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 <1.000m
Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <500m
Universität <2.500m
Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <1.000m
Post <1.000m
Polizei <1.500m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <1.500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap