++NEU++ 2-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit Terrasse, Lift und Fußbodenheizung – in Bau



Objektnummer: 68519

Eine Immobilie von Adonia Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1200 Wien
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	57,23 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	27,60 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,62
Kaufpreis:	499.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Luca Schelodetz

Adonia Realitätenvermittlung GmbH
Hohenstaufengasse 9/2
1010 Wien

T 0664/910 15 40















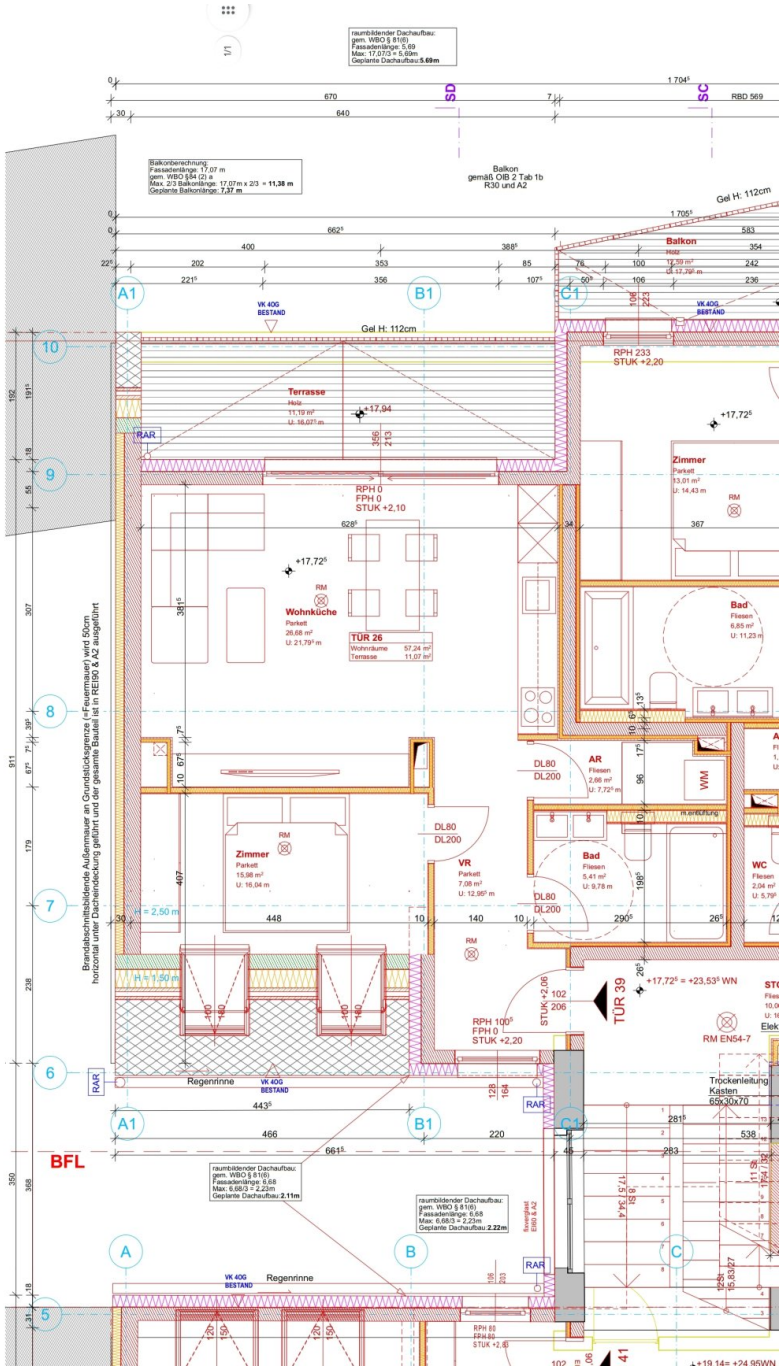






ADONIA

Immobilien


raumbildender Dachaufbau:
gem. WBO § 81(6)
Fassadenlänge: 5,69
Max. 17,073 = 5,69m
Geplante Dachaufbau: 5.69m
SD
SC
RBD 569
Balkonberechnung:
Fassadenlänge: 17,07 m
gem. WBO §84 (2) a
Max. 2/3 Balkonlänge: 17,07m x 2/3 = 11,38 m
Geplante Balkonlänge: 7,37 m
Balkon
gemäß OIB 2 Tab 1b
R30 und A2
Gel H: 112cm
Balkon
Holz
11,59 m²
U: 17,79² m
VK 40G
BESTAND
Terrasse
Holz
11,19 m²
U: 16,07 m
+17,94
RAR
RPH 233
STUK +2,20
+17,72⁵
Zimmer
Parkett
13,01 m²
U: 14,43 m
RM
RPH 0
FPH 0
STUK +2,10
+17,72⁵
Wohnküche
Parkett
26,68 m²
U: 21,79² m
TÜR 26
Wohnräume 57,24 m²
Terrasse 11,07 m²
Bad
Fliesen
6,85 m²
U: 11,23 m
DL80
DL200
AR
Fliesen
2,66 m²
U: 7,72² m
WM
Zimmer
Parkett
15,98 m²
U: 16,04 m
VR
Parkett
7,08 m²
U: 12,95² m
Bad
Fliesen
5,41 m²
U: 9,78 m
WC
Fliesen
2,04 m²
U: 5,79²
H = 2,50 m
H = 1,50 m
Brandabschnittsbildende Außenmauer an Grundstücksgrenze (=Feuermauer) wird 50cm horizontal unter Dacheindeckung geführt und der gesamte Bauteil ist in REI90 & A2 ausgeführt
RPH 100⁵
FPH 0
STUK +2,20
TÜR 39
+17,72⁵ = +23,53⁵ WN
RM EN54-7
Regenrinne
Trockenleitung
Kästen
65x30x70
BFL
raumbildender Dachaufbau:
gem. WBO § 81(6)
Fassadenlänge: 6,68
Max. 6,68/3 = 2,22m
Geplante Dachaufbau: 2.11m
raumbildender Dachaufbau:
gem. WBO § 81(6)
Fassadenlänge: 6,68
Max. 6,68/3 = 2,23m
Geplante Dachaufbau: 2.22m
Stiegenlauf
EI90 & A2
Regenrinne
RPH 80
FPH 80
STUK +2,40
+19,14= +24,95WN
A1
B1
C1
A
B
C
5
6
7
8
9
10

Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt diese neu errichtete, **ca. 57m²** große **2-Zimmer Wohnung mit Terrasse** in sehr guter Lage des 20. Wiener Gemeindebezirks im DG eines schönen Altbaus.

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

Raumaufteilung:

- Vorraum
- Abstellraum
- Badezimmer mit Badewanne und WC
- Wohnesszimmer
- Schlafzimmer
- Balkon

(siehe Plan u. Beispielfotos eines anderen Projektes desselben Bauträgers)

Zustand:

Das Objekt wird soeben neu errichtet. Es handelt sich um einen Erstbezug. **(siehe Beispielfotos von bereits fertiggestellten Objekten)**

Ausstattungsdetails:

- Fußbodenheizung
- Parkettboden
- hochwertig ausgestattete Sanitärräume
- Freifläche

Haus:

Das Objekt befindet sich im **4.OG (1.DG)** eines **schönen Altbaus.** Das Dachgeschoss wird soeben ausgebaut. Ein Personenaufzug ist bereits vorhanden. Fertigstellung des Dachgeschossausbaus Ende März 2027.

Lage und Infrastruktur

Die Wohnung liegt in einer begehrten Gegend des 20. Bezirks mit **exzellenter Infrastruktur**.

Infrastruktur:

- **Einkaufsmöglichkeiten:** Zahlreiche Geschäfte des täglichen Bedarfs (Supermärkte, Apotheken, Banken, Restaurants) befinden sich in der Umgebung.
- **Hannovermarkt:** In unmittelbarer Nähe, ideal für frische Lebensmittel und lokale Produkte.
- **Freizeit:** Der nahegelegene **Augarten** und die **Uferpromenade des Donaukanals** bieten vielfältige Erholungsmöglichkeiten.

Verkehrsanbindung:

- **U-Bahn:** U4 Friedensbrücke, U6 Jägerstraße
- **Straßenbahn:** Linien 5, 31, 33

- **Bus:** Linie 5A

Mit den öffentlichen Verkehrsmitteln erreichen Sie die Wiener Innenstadt in wenigen Minuten.

Es gibt noch weitere Objekte im Haus:

Einheit	Stockwerk	Fläche m²	Freichfläche m²	Preis €
Top 38	**1.DG**	**77,86**	**13,97T**	verkauft
Top 39	**1.DG**	**57,24**	**11,07T**	**499.000**
Top 40	1.DG	66,78	3,41L+3,02T	verkauft
Top 41	1.DG	71,37	3,49L+3,09T	verkauft
Top 42	2.DG	126,03	108,37	verkauft

Preis:

Der **lastenfreie Pauschalkaufpreis** für diese Wohnung beträgt **Euro 499.000.-**

Vertragsabwicklung:

Mag. Markus Wieneroiter (1,5 % + Barauslagen + 20 % USt)

- **Sonstiges:**

    - Die endgültige Wohnungsgröße kann noch leicht abweichen, da das Objekt derzeit noch nicht naturvermessen ist.

    - Betriebskosten: ca. € 2,50/m² (exkl. Reparaturrücklage und Aufzug).

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

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 <1.000m
Krankenhaus <1.500m

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

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.500m

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

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap