++NEU++ Gepflegte 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit Terrasse und Wannenbad – möbliert, mit Lift und Klimaanlage



Objektnummer: 68546

Eine Immobilie von Adonia Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1070 Wien
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	94,76 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	154,90 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	2,93
Kaufpreis:	699.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Rene Motamedi

Adonia Realitätenvermittlung GmbH
Hohenstaufengasse 9/2
1010 Wien

T +4369910983719

















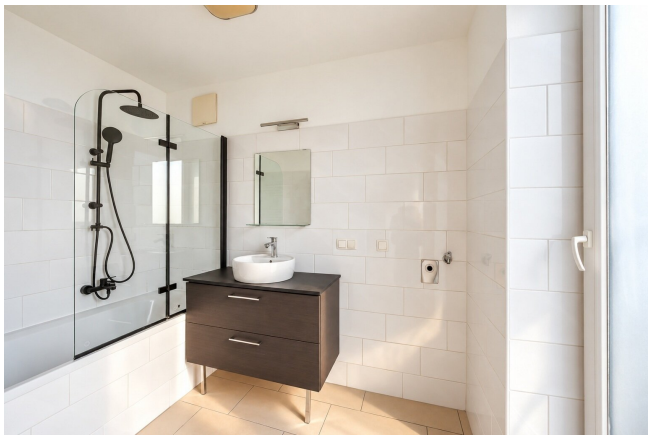




















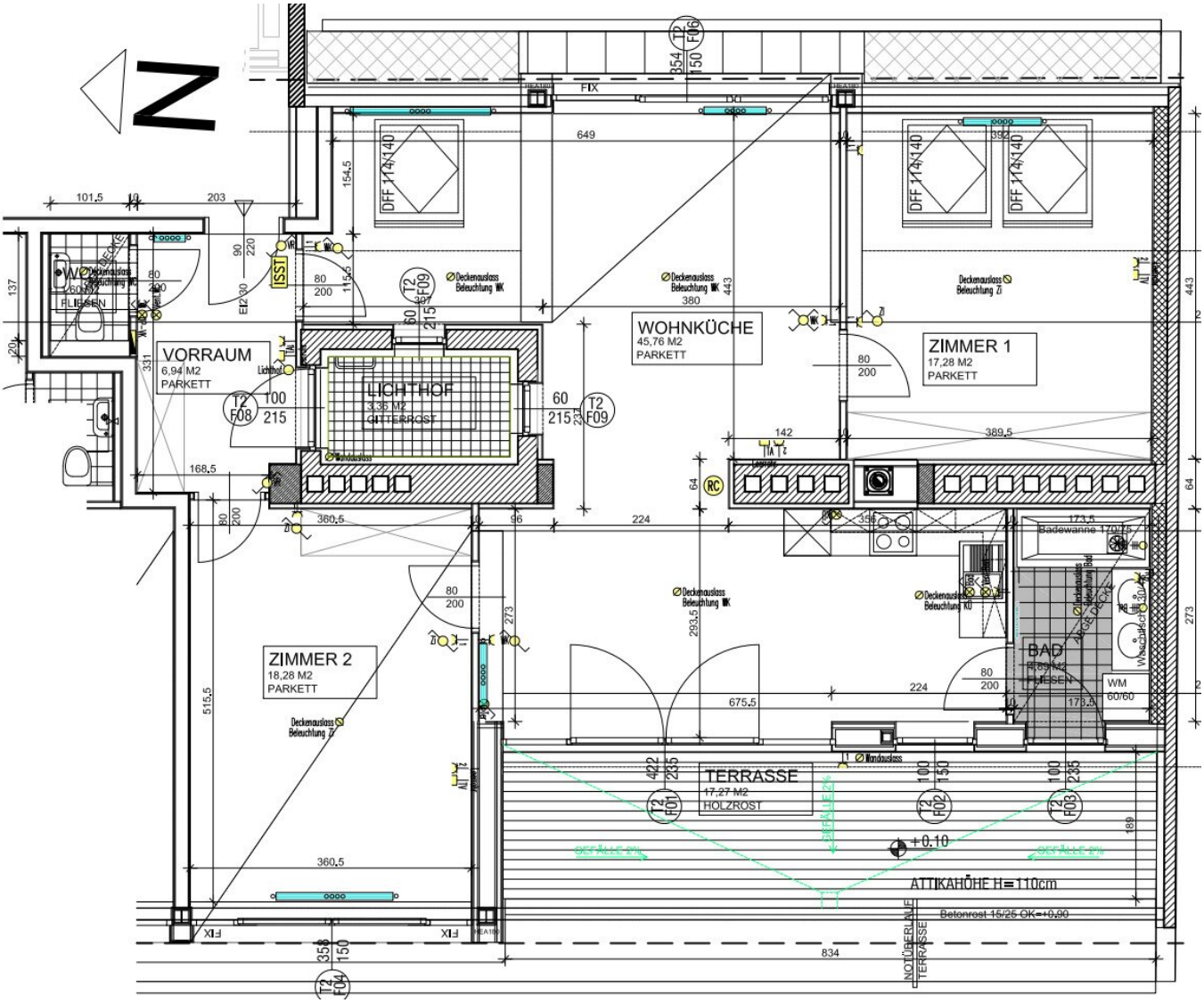


10 Jahre Adonia.

Immobilien sind
unbeweglich.

Wir weiterhin nicht.

ADONIA
Immobilien
seit 2014



VORRAUM
6,94 M2
PARKETT
LICHTHOF
3,36 M2
GITTERROST
WOHNKÜCHE
45,76 M2
PARKETT
ZIMMER 1
17,28 M2
PARKETT
ZIMMER 2
18,28 M2
PARKETT
TERRASSE
17,27 M2
HOLZROST
BAD
4,89 M2
FLIESEN
DFF 114/140
Badewanne 170/75
WM
60/60
ATTIKAHÖHE H=110cm
Betonrost 15/25 OK=+0,90
+0.10
NOTÜBERLAUF TERRASSE

Objektbeschreibung

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

Zum Verkauf gelangt diese **ca. 95 m² 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 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 699.000 €**

- 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