

**++NEU++ generalsanierete 3-Zimmer Neubauwohnung mit
Balkon direkt beim Schweizer Garten!**



Objektnummer: 56894

Eine Immobilie von Adonia Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien, Landstraße
Baujahr:	1951
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	71,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	213,70 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	4,12
Kaufpreis:	399.000,00 €
Betriebskosten:	161,00 €
USt.:	18,30 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Ari Abramov

Bertrand Kaufmann Immobilienmakler GmbH
Leystraße 154/100
1010 Wien









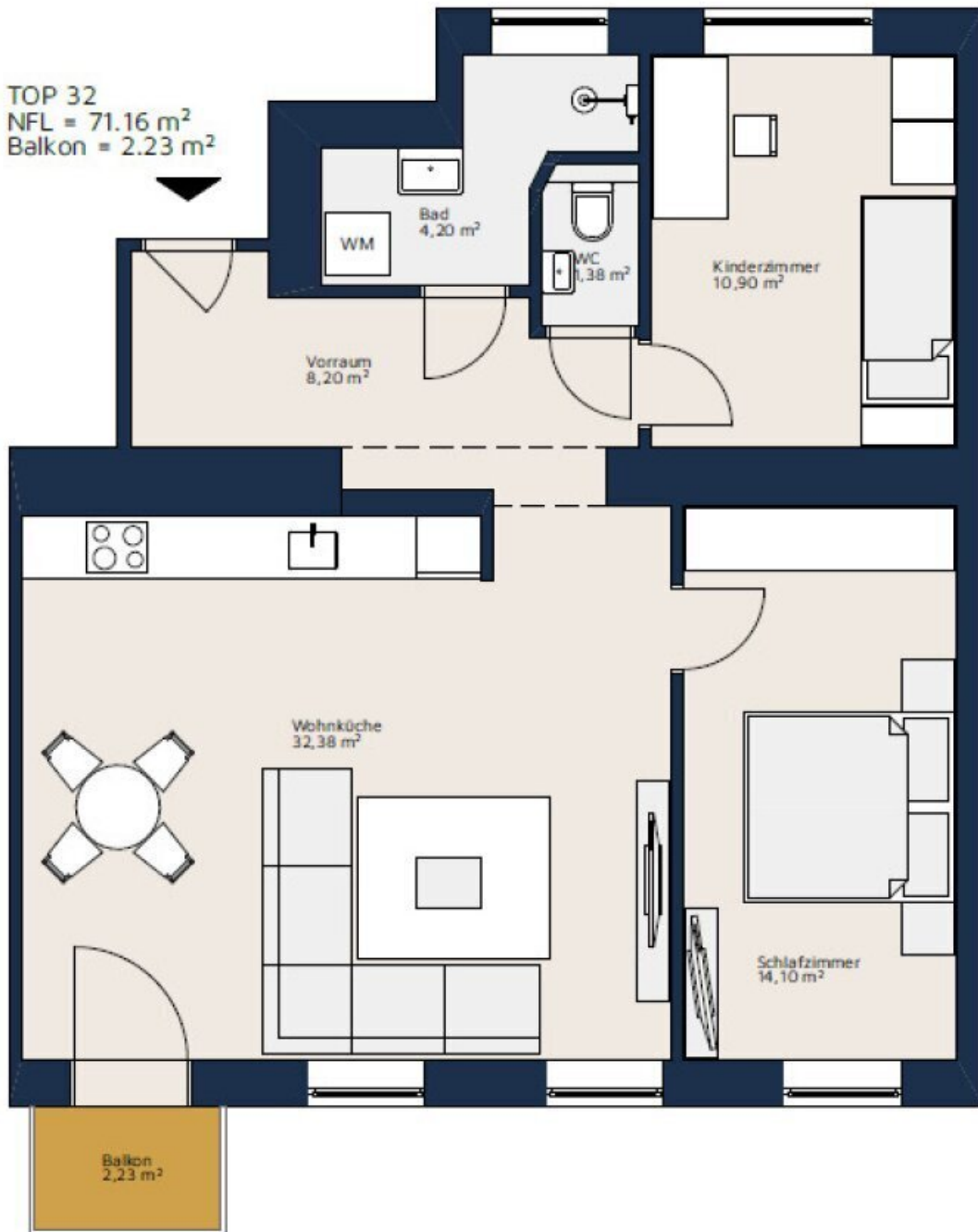




ADONIA

Immobilien

TOP 32
NFL = 71.16 m²
Balkon = 2.23 m²



N



Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt diese generalsanierte, ca. **70m² große 3-Zimmer Neubauwohnung** in einem gepflegten Haus (BJ ca.1951) direkt beim Schweizer Garten gelegen!

Raumaufteilung: 4.Liftstock, alle Zimmer zentral begehbar!

- Vorraum
- separates WC
- Bad mit bodenebener Dusche und Fenster
- großzügige Wohnküche (ca. 32 m²) mit Zugang auf den Balkon (ca. 2,3 m²)
- geräumiges Schlafzimmer (ca. 14 m²)
- hofseitiges Schlafzimmer (ca. 11 m²)

Ausstattung:

- hochwertiger Holzparkett in Fischgrätmuster
- hochwertige Sanitärausstattung
- 3-fach Schallschutzverglasung
- Eingangssicherheitstür
- Großformatige, moderne Fliesen

Lage:

Der 3. Wiener Gemeindebezirk ist durch seine sehr gute **Infrastruktur und die zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten** einer der beliebtesten Wohnbezirke Wiens. Die **Nahversorgung** sowie die **öffentliche Anbindung**, schaffen **perfekte Voraussetzungen für Familien und Paare**, welche **mitten im Geschehen** leben möchten.

Das Schloss Belvedere und der Schweizergarten befinden sind in unmittelbarer Umgebung!

Öffentliche Anbindung: Linie D, O, 1, 18

Preis:

Der **lastenfreie Kaufpreis** für diese Eigentumswohnung beträgt **Euro 399.000**

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

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. Irrtum und Änderungen vorbehalten.

Alle hier veröffentlichten 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 <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap