

**\*\*NEU\*\* Tolle gepflegte 3 Zimmer Neubauwohnung -  
Baurecht**



**Objektnummer: 58374**

**Eine Immobilie von Adonia Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1210 Wien
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	80,60 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	65,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	0,67
<b>Kaufpreis:</b>	354.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	116,35 €
<b>USt.:</b>	21,11 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Luca Schelodetz**

Bertrand Kaufmann Immobilienmakler GmbH  
Leystraße 154/100  
1010 Wien























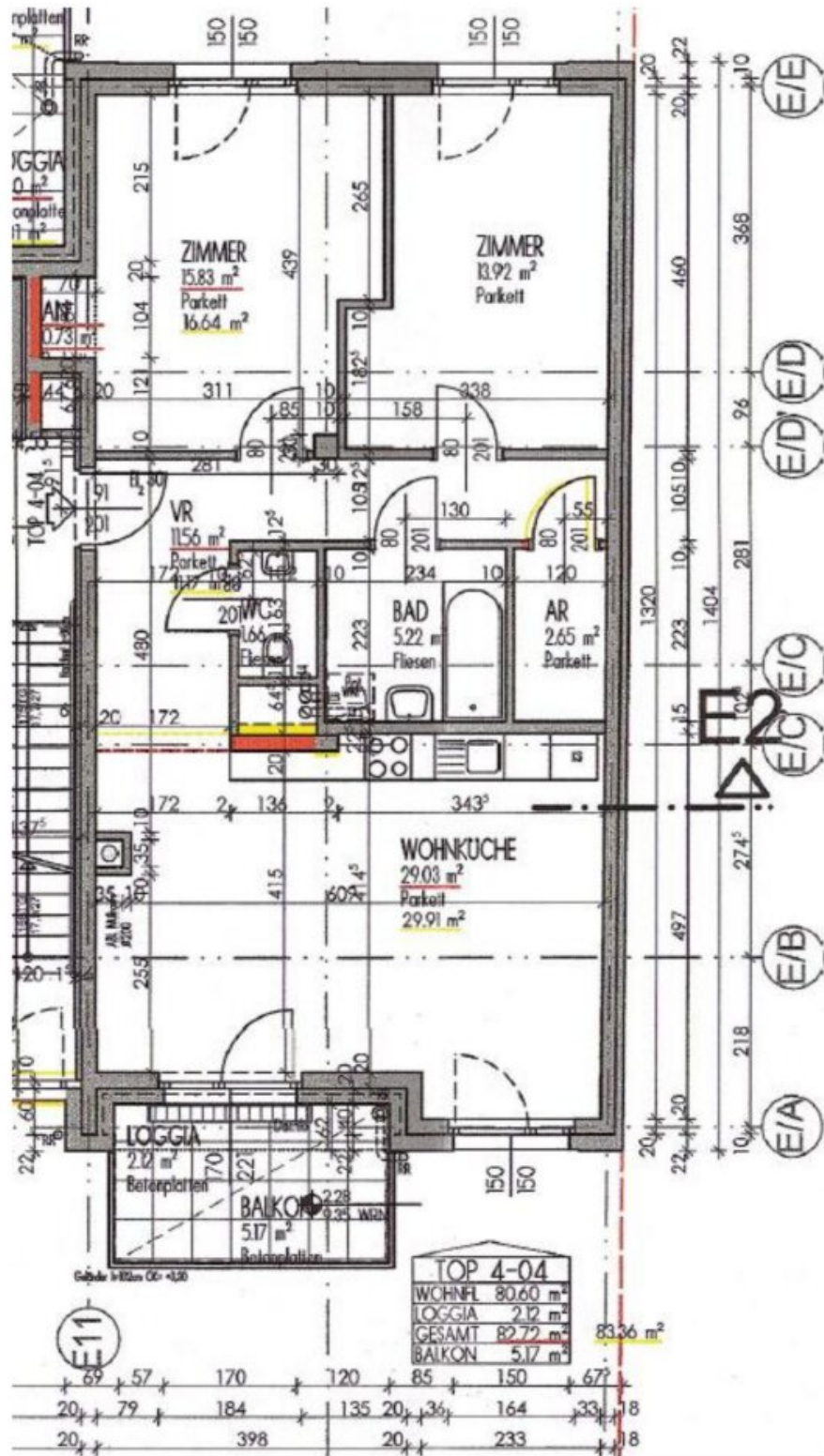




# ADONIA

*Immobilien*





## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt diese **ca. 80m<sup>2</sup>** große 3 Zimmer Neubauwohnung (gepflegt). Bei dem Grundstück handelt es sich um Baurecht.

### Tolle Raumaufteilung:

- Vorraum
- getrenntes WC
- Badezimmer mit Badewanne
- Abstellraum
- Wohnküche
- Zimmer
- Zimmer
- Balkon/Loggia

(siehe Verkaufsplan und aktuelle Fotos)

### Lage/Verkehrsanbindung:

Die Lage kann als sehr gut bezeichnet werden. Die Wohnung liegt Nahe der Stammersdorfer Straße. Dadurch sind alle Dinge des täglichen Bedarfs (Billa), der Kindergarten sowie eine Tierarztpraxis sind fußläufig erreichbar!

Gleich in der Nähe befinden sich die **Straßenbahnlinien 30** (Floridsdorf - Stammersdorf) und

**31** (Schottenring - Stammersdorf). Diese bieten eine gute öffentliche Verkehrsanbindung durch ganz Wien.

**Zustand:**

Die Wohnung wird **als gepflegte Wohnung** mit Küche verkauft.

**Kfz-Stellplätze:**

In der hauseigenen Tiefgarage können großzügige Stellplätze erworben werden. Die Preise hierfür belaufen sich auf EUR 30.000.- und sind nicht im unten genannten Kaufpreis inkludiert.

**Preis:**

Der Preis für diese Wohnung beträgt **EUR 354.000.**

Die monatlichen Betriebskosten belaufen sich auf **EUR 274,-.**

Der Parkplatz kann für **EUR 30.000,-** erworben werden.

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](http://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 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 <4.000m  
Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <5.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <3.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <3.000m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <3.000m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <3.000m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap