

## **++NEU++ gepflegte 3-Zimmer Neubauwohnung**



**Objektnummer: 58373**

**Eine Immobilie von Adonia Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1110 Wien
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	71,03 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	89,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	0,85
<b>Kaufpreis:</b>	449.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	134,06 €
<b>USt.:</b>	16,17 €

## Ihr Ansprechpartner



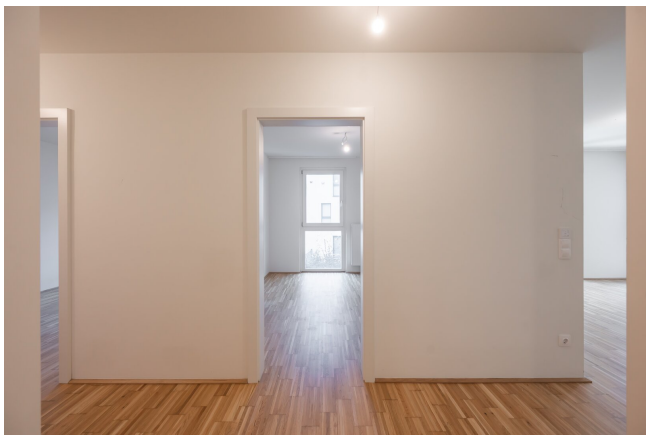
### Luca Schelodetz

Bertrand Kaufmann Immobilienmakler GmbH  
Leystraße 154/100  
1010 Wien

T 0664/910 15 40

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











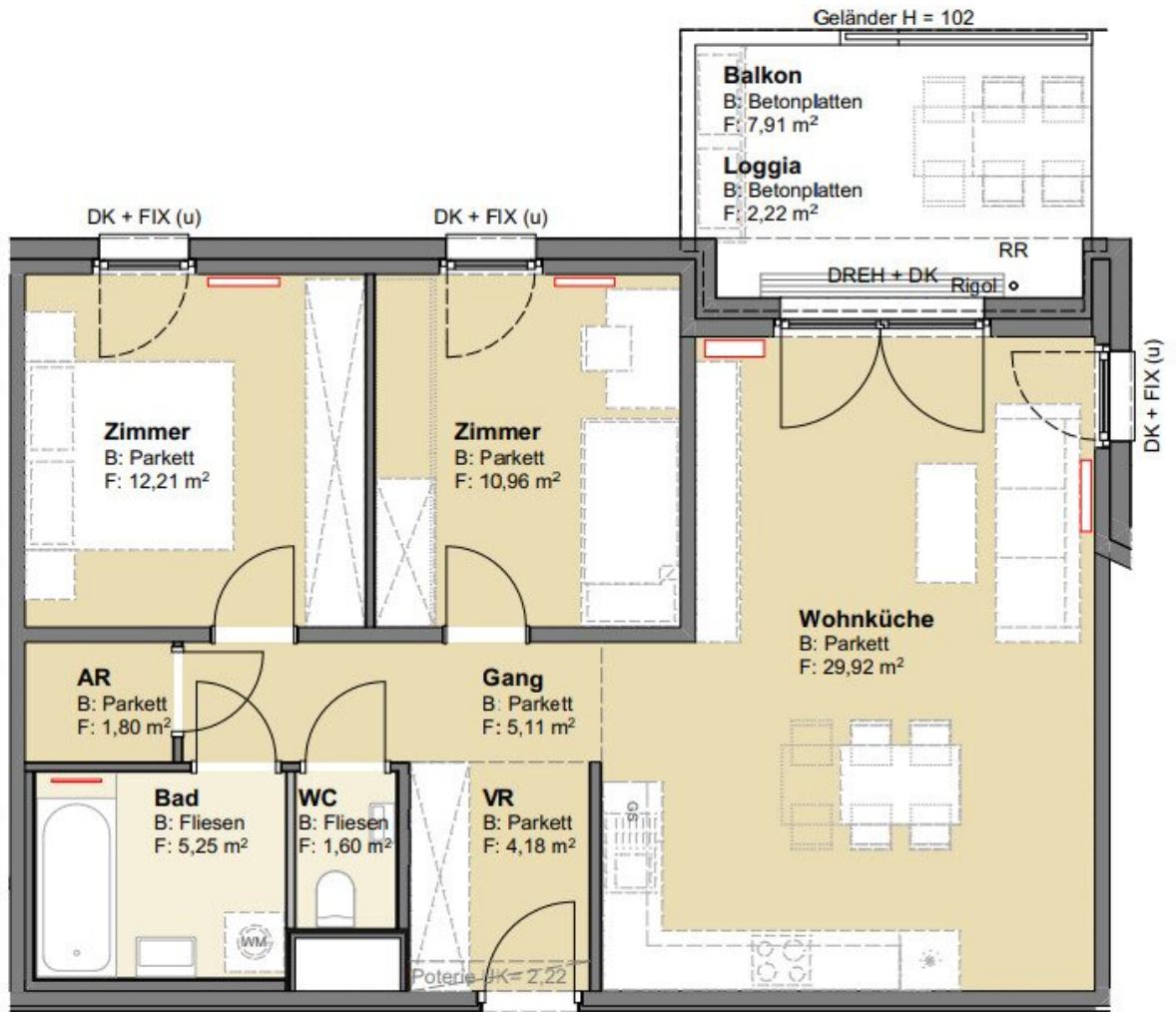














Orientierungsskizze



# Objektbeschreibung

## Helle 3-Zimmer-Neubauwohnung mit Balkon/Loggia

Ca. 71 m<sup>2</sup> Wohnfläche, sehr gute Lage im 11. Wiener Gemeindebezirk

Zum Verkauf gelangt diese **helle und gepflegte 3-Zimmer-Neubauwohnung** mit einer Wohnfläche von ca. **71 m<sup>2</sup>** sowie einem **Balkon/Loggia** in ruhiger und zentraler Lage.

## Besichtigung

**++ Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin! ++**

Bitte senden Sie uns **jedenfalls eine schriftliche Anfrage**. Wir antworten verlässlich noch am selben Tag.

## Raumaufteilung

- Vorraum
- Badezimmer mit Badewanne
- Getrenntes WC
- Wohnküche
- Zwei Zimmer
- Balkon/Loggia

**Hinweis:** Weitere Details entnehmen Sie bitte den **aktuellen Fotos** und dem **Grundriss**.

## Zustand

Die Wohnung ist **gepflegt** und wird **wie sie liegt und steht** verkauft.



## Das Haus

Die Wohnung befindet sich im **1. Stock (mit Lift)** eines **sehr gepflegten Neubaus**.

## Lage

Die Lage ist **sehr gut**:

- Nähe zur **Simmeringer Hauptstraße**
- Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten: **Hofer, Lidl, Billa Plus**, fußläufig erreichbar

## Verkehrsanbindung

Hervorragende öffentliche Verkehrsanbindung:

- **S-Bahn-Haltestelle Kaiserebersdorf (S7, REX7)** direkt vor der Haustür
- Straßenbahnlinien: **11 (Otto-Probst-Platz – Kaiserebersdorf)** und **71 (Börse – Kaiserebersdorf)**
- Buslinien: **71A (Zentralfriedhof – Bhf. Schwechat)**, **71B (Zentralfriedhof – Bhf. Kaiserebersdorf)**

Diese Verbindungen ermöglichen eine **bequeme Mobilität durch ganz Wien**.

## Preis

- **Lastenfreier Kaufpreis: 449.000 €**
- **Betriebskosten: ca. 230 € monatlich**

**Zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins lassen Sie uns bitte jedenfalls eine E-Mailanfrage zukommen!**

**Bitte achten Sie darauf, dass Sie diese Immobilie, nach Ihrer Anfrage bei Adonia Immobilien, nicht auch bei einem anderen Immobilienmaklerbüro anfragen! Vielen Dank!**

**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 <1.000m

Apotheke <1.000m

Klinik <1.000m  
Krankenhaus <7.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <500m  
Universität <6.500m  
Höhere Schule <6.500m

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m  
Bank <1.000m  
Post <1.000m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <4.000m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <1.500m  
Flughafen <8.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap