

**++NEU++ Premium 3-Zimmer Dachgeschosswohnung mit  
13m<sup>2</sup> Balkon!!**



**Objektnummer: 58471**

**Eine Immobilie von Adonia Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1150 Wien
<b>Baujahr:</b>	2022
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	64,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	88,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	1,52
<b>Kaufpreis:</b>	498.900,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Rene Motamedi**

Bertrand Kaufmann Immobilienmakler GmbH  
Leystraße 154/100  
1010 Wien

T +4369910983719











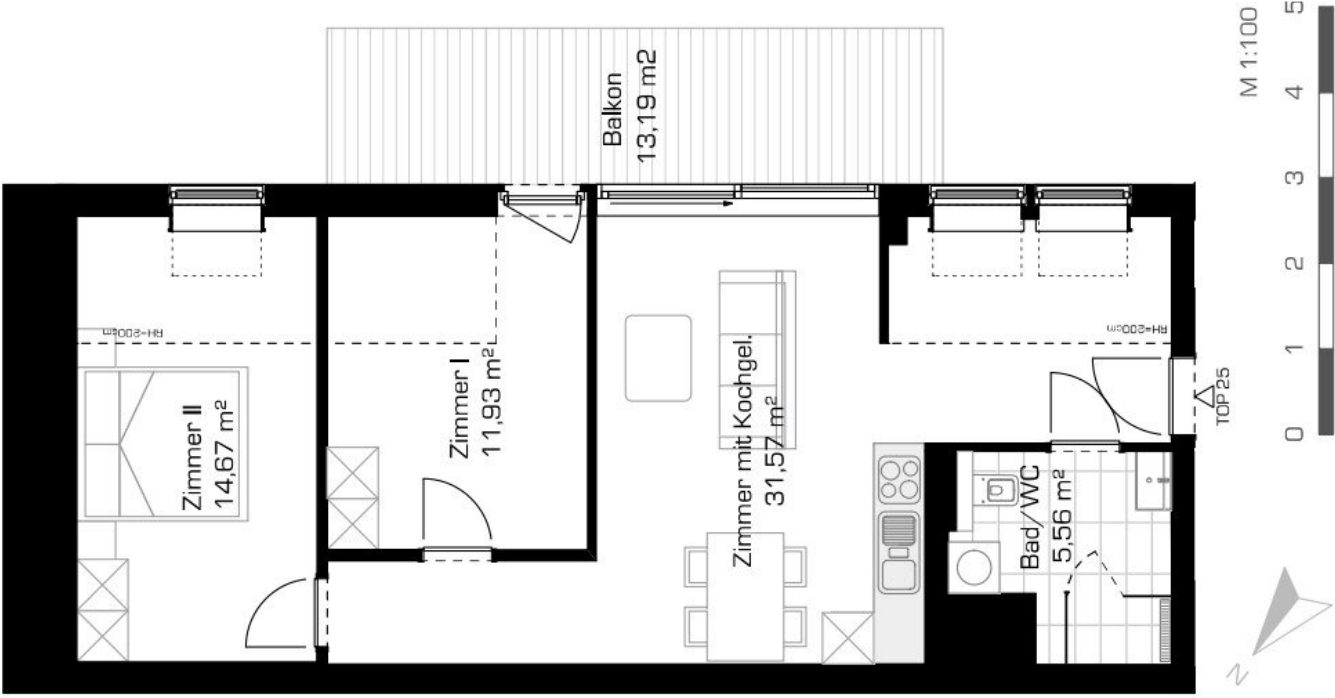


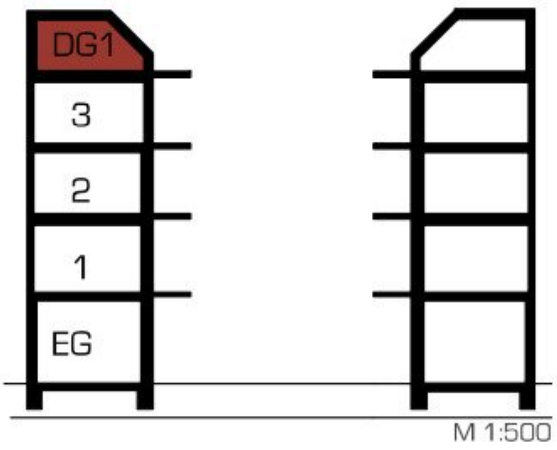




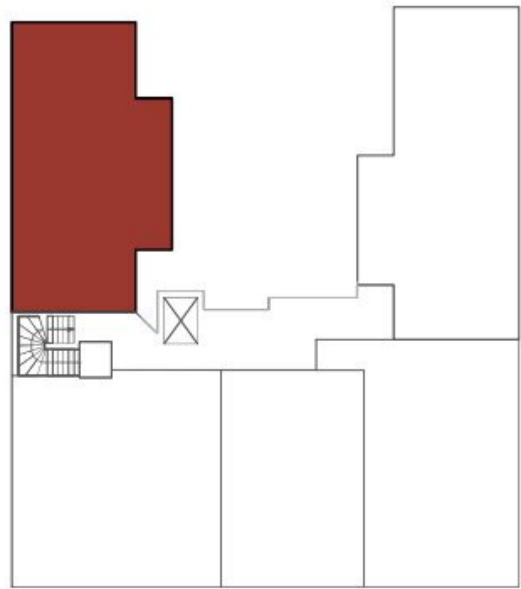








M 1:500



M 1:500



## Objektbeschreibung

### **Moderne 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit Balkon in Top-Lage nahe Westbahnhof – 64 m<sup>2</sup>**

Zum Verkauf gelangt diese ca. 64 m<sup>2</sup> große, hochwertig ausgestattete 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit einem ca. 13 m<sup>2</sup> großen Balkon. Die Wohnung ist komplett hofseitig ausgerichtet und bietet eine ruhige Wohnatmosphäre in zentraler Lage im 15. Wiener Gemeindebezirk.

### **Besichtigungstermine**

Zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins bitten wir Sie, uns **unbedingt eine schriftliche Anfrage mit Ihren Terminwünschen** zukommen zu lassen. Wir antworten verlässlich noch am selben Tag!

### **Raumaufteilung**

- **Vorraum**
- **Badezimmer mit WC**
- **Wohnküche**
- **Zimmer**
- **Schlafzimmer**
- **Balkon** (ca. 13 m<sup>2</sup>)

(Siehe Plan und aktuelle Fotos)

### **Ausstattung**

Diese Wohnung überzeugt durch ihre hochwertige Ausstattung:

- **Böden:** Wunderschöner Parkettboden in allen Wohnräumen
- **Nassräume:** Hochwertige Fliesen und Markenarmaturen
- **Heizung:** Fußbodenheizung für optimalen Komfort

### **Das Gebäude:**

- Klassisches Wohnhaus aus der Gründerzeit (ca. 1850) mit U-förmigem Grundriss
- Begrünter Innenhof mit Sonneneinstrahlung in den Sommermonaten
- Typisch für diese Epoche: gegliederte Fassade und massives Ziegelmauerwerk

Eine detaillierte Bau- und Ausstattungsbeschreibung stellen wir Ihnen auf Anfrage gerne zur Verfügung.

### **Fertigstellung/Zustand**

- **Erstbezug:** Die Wohnung wird schlüsselfertig (ohne Küche) übergeben
- **Fertigstellung:** Geplant für das erste Quartal 2023

### **Lage und Infrastruktur**

Die Wohnung befindet sich in der **Österleingasse**, einer ruhigen Seitengasse der äußeren Mariahilfer Straße, nur ca. 8 Gehminuten vom Westbahnhof entfernt.

### **Öffentliche Verkehrsanbindung:**

- **Straßenbahnen:** Station Geibelgasse/Mariahilfer Straße (Linien 5, 9, 18, 49, 52, 60) in ca. 1 Minute erreichbar



- **U-Bahn & S-Bahn:** Westbahnhof (U3, U6, S-Bahn) mit Anbindung ans Wiener Umland

### **Nahversorgung:**

- Supermärkte, Restaurants, Apotheken, Banken und Geschäfte des täglichen Bedarfs in unmittelbarer Nähe
- Shoppingmöglichkeiten im Westbahnhof und im neu errichteten IKEA

### **Freizeit & Erholung:**

- **Grünflächen:** Auer-Welsbach-Park und Schlosspark Schönbrunn in 10–15 Minuten fußläufig erreichbar
- **Kultur & Unterhaltung:** Zahlreiche Gastronomie-, Kultur- und Unterhaltungsangebote entlang der Mariahilfer Straße

### **Bildungseinrichtungen:**

- BRG/BORG Henriettenplatz, Schulzentrum Friesgasse und Kindergarten Fünfhausgasse in einem Umkreis von 500 m

### **Preis**

- **Kaufpreis:** EUR 499.000,-

### **Betriebskosten**

- **Reparaturrücklage:** EUR 58,62

- **Betriebskosten:** EUR 127,15
  
- **Betriebskosten Lift:** EUR 22,44
  
- **Gesamt:** EUR 223,17

**Sollten Sie Fragen haben, zögern Sie bitte nicht mich zu kontaktieren!**

Nicht alle unserer Immobilien werden auf die gängigen Immobilienplattformen exportiert! Besuchen Sie unsere Homepage unter [adonia-immobilien.at](http://adonia-immobilien.at) um alle Immobilien sehen zu können!

**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](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 <1.000m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <2.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap