

**++NEU++ Hochwertige 3-Zimmer Neubauwohnung mit  
Dachterasse ERSTBEZUG nahe Augarten  
+Luftwärmepumpe+**



**Objektnummer: 58716**

**Eine Immobilie von Adonia Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1200 Wien, Brigittenau
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	95,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	36,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	793.641,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## 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





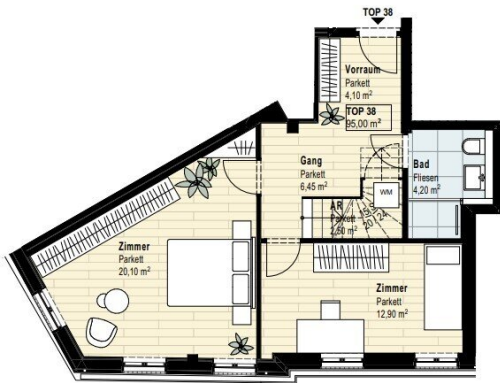
10 Jahre Adonia.

Immobilien sind unbeweglich.

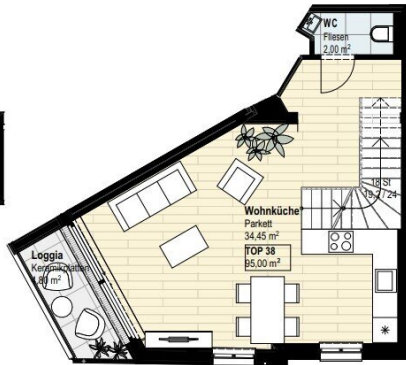
Wir weiterhin nicht.



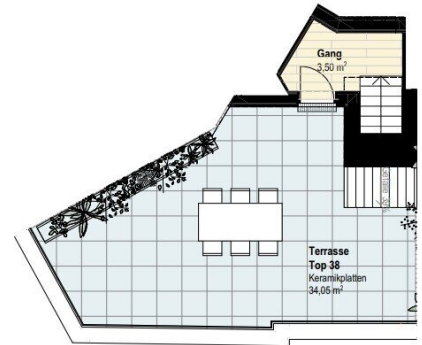
**ADONIA**  
*Immobilien*



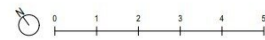
4.Stock Grundriss Wohnung Top 38 1:100



DG Grundriss Wohnung Top 38 1:100



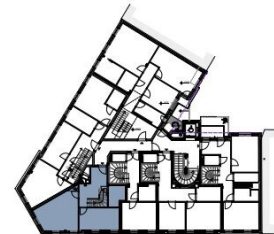
DT Grundriss Wohnung Top 38 1:100



Ansicht Rauscherstraße M 1:500



Schnitt M 1:500



Übersichtsplan M 1:500

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt diese **ca. 95m<sup>2</sup>** große **3-Zimmer NEUBAU-Wohnung** in sehr guter Lage des 20. Wiener Gemeindebezirks in einem fantastischem Altbau.

**\*\*\*ZUR VEREINBARUNG eines BESICHTIGUNGSTERMINS lassen SIE uns BITTE JEDENFALLS eine schriftliche ANFRAGE zukommen! (wir antworten verlässlich am selben Tag!)\*\*\***

### Raumaufteilung:

- + Vorraum
- + getrenntes WC
- + Wohnküche
- + Schlafzimmer
- + Zimmer
- + Badezimmer
- + Dachterrasse

(siehe Plan und Beispielfotos)

### Zustand:

Die Wohnung wird soeben aufwendig generalsaniert. Es handelt sich um einen Erstbezug. **(siehe Beispielfotos)**

### Ausstattungsdetails:

- Fußbodenheizung



- Klimaanlage
- Parkettboden
- hochwertig ausgestattete Sanitärräume

### **Haus:**

Die Wohnung befindet sich im **4.OG-2.DG** eines **schönen und außergewöhnlichen Altbaus welcher soeben saniert wird**. Das Dachgeschoss wird soeben ausgebaut und im Zuge dessen wird ein Personenaufzug eingebaut. Fertigstellung Ende 2024.

### **Lage:**

Das Objekt ist in der Rauscherstraße gelegen und somit in einer der besten und gefragtesten Lagen im 20. Gemeindebezirk. Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs, eine Reihe an Medizinerinnen und viele Restaurants und Cafes befinden sich in unmittelbarer Gehdistanz!

### **Verkehrsanbindung:**

Die Wohnung ist vor allem über die U-4 Friedensbrücke, U-6 Jägerstraße, die Straßenbahnlinien 5, 31, 33 und die Buslinie 5A **sehr gut öffentlich angebunden**.

### **Preis:**

Der **Preis** für diese Eigentumswohnung beträgt **EURO 793.641**

### ***Hinweis zur Zahlungsabwicklung:***

- ***die Abwicklung der Zahlung erfolgt nach BTVG***
- ***d.h.: es wird von der Käuferseite an die Treuhänderin vorausbezahlt, wie im Vertragsentwurf vorgesehen***
- ***der Betrag liegt sodann bei der Treuhänderin und wird an die Verkäuferin von der Treuhänderin nach den Bestimmungen der §§ 9, 10 BTVG, also nach***

## ***Baufortschritt, ausgezahlt***

- ***primär kommt dabei Ratenplan A zur Anwendung; sofern gesetzlich erforderlich, wird der Ratenplan B herangezogen***

Es gibt noch weitere Objekte im Haus!

<b>Einheit</b>	<b>Stockwerk</b>	<b>Zimmer</b>	<b>Fläche</b>	<b>Freichfläche</b>	<b>Preis</b>
Top 15	1. OG	3	75,95	8,4	499.460
Top 17	2. OG	4	152,40	8,4	889.900
Top 37	4.OG-2.DG	3	92,15	3,85L+30,30T	759.852
Top 38	4.OG-2.DG	3	95,00	4,8L+34,05T	793.641

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 <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 <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap