

**++NEU++ Hochwertige 3-Zimmer Altbauwohnung mit
Balkon ERSTBEZUG nahe Augarten ++Luftwärmepumpe++**



Objektnummer: 58713

Eine Immobilie von Adonia Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1200 Wien, Brigittenau
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	75,92 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Heizwärmebedarf:	36,20 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	499.460,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Luca Schelodetz

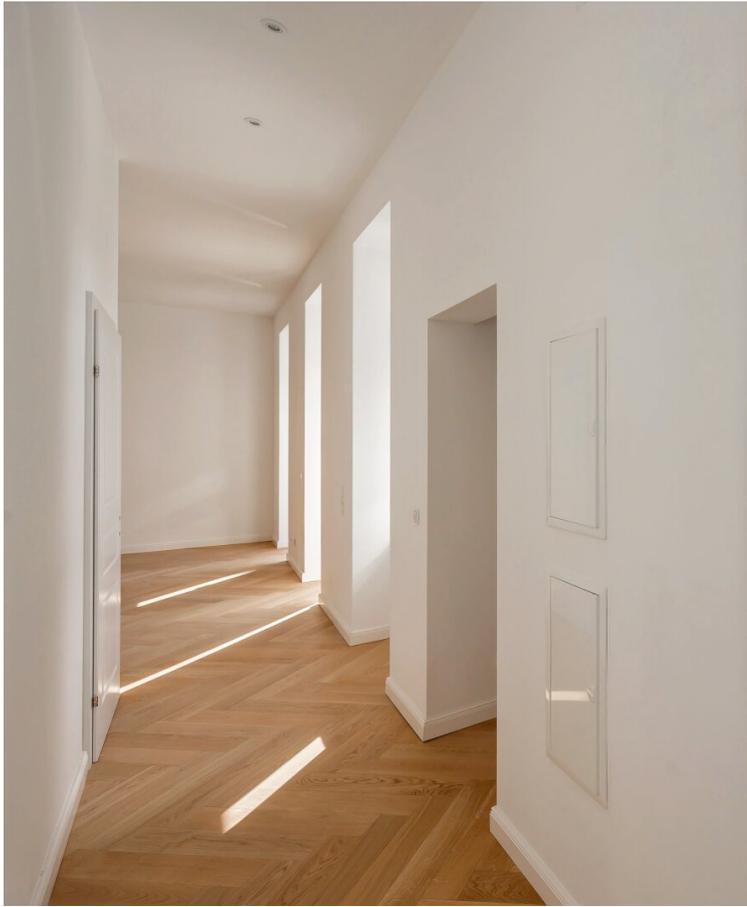
Bertrand Kaufmann Immobilienmakler GmbH
Leystraße 154/100
1010 Wien

T 0664/910 15 40

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















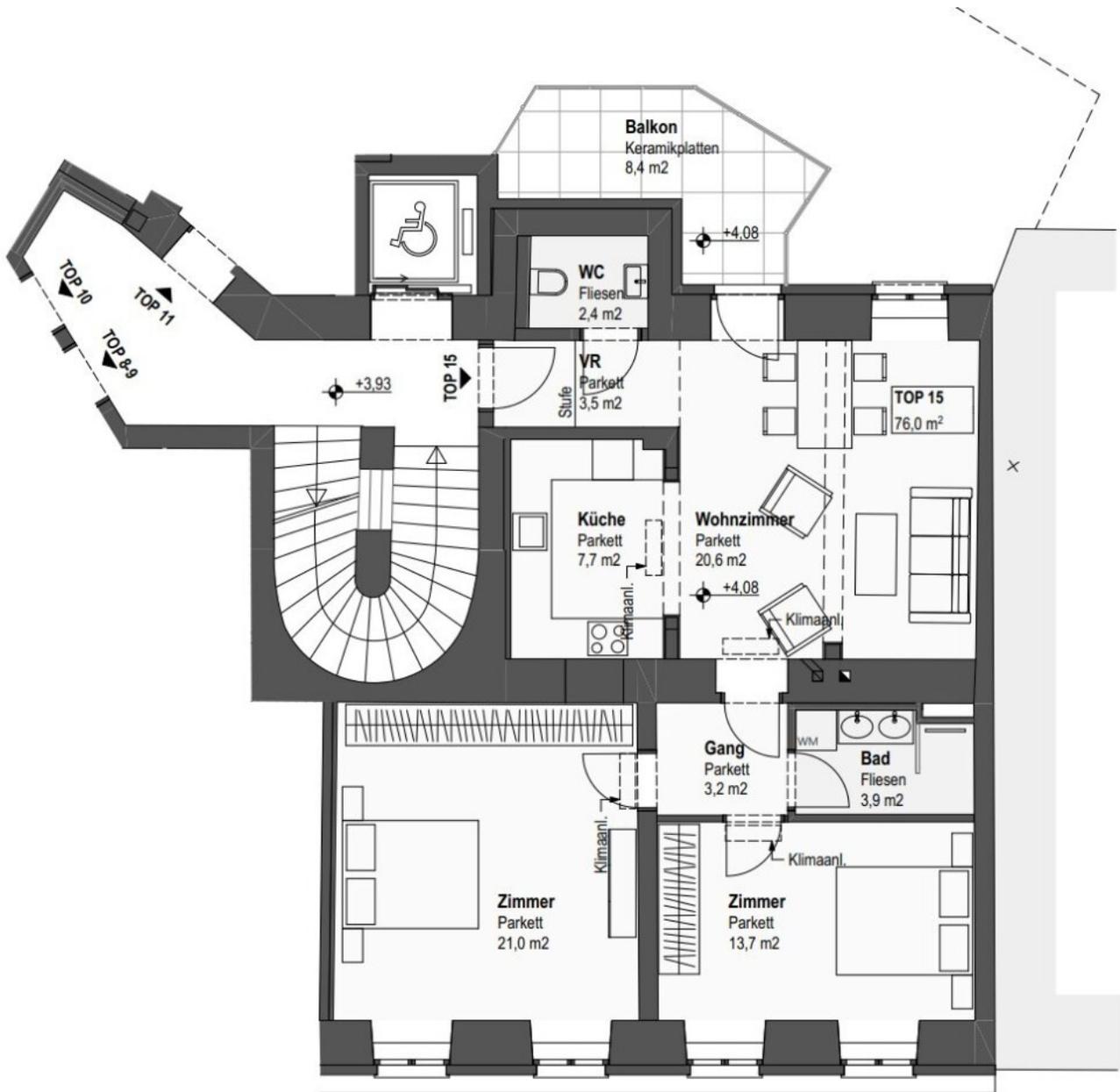


10 Jahre Adonia.

Immobilien sind unbeweglich.

Wir weiterhin nicht.





Top 15

WNF 76,0 m²
Balkon 8,4 m²



Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt diese **ca. 76m²** große **3-Zimmer ALTBAU-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

(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 **1.OG** 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 499.460**

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!

Einheit	Stockwerk	Zimmer	Fläche	Freichfläche	Preis
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

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