

**++NEU++ Fantastischer 2-Zimmer Erstbezug in toller Lage
direkt an der Donau!**



Objektnummer: 58909

Eine Immobilie von Adonia Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1020 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Erstbezug
Möbliert:	Voll
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	51,02 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	170,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	2,97
Kaufpreis:	399.000,00 €
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







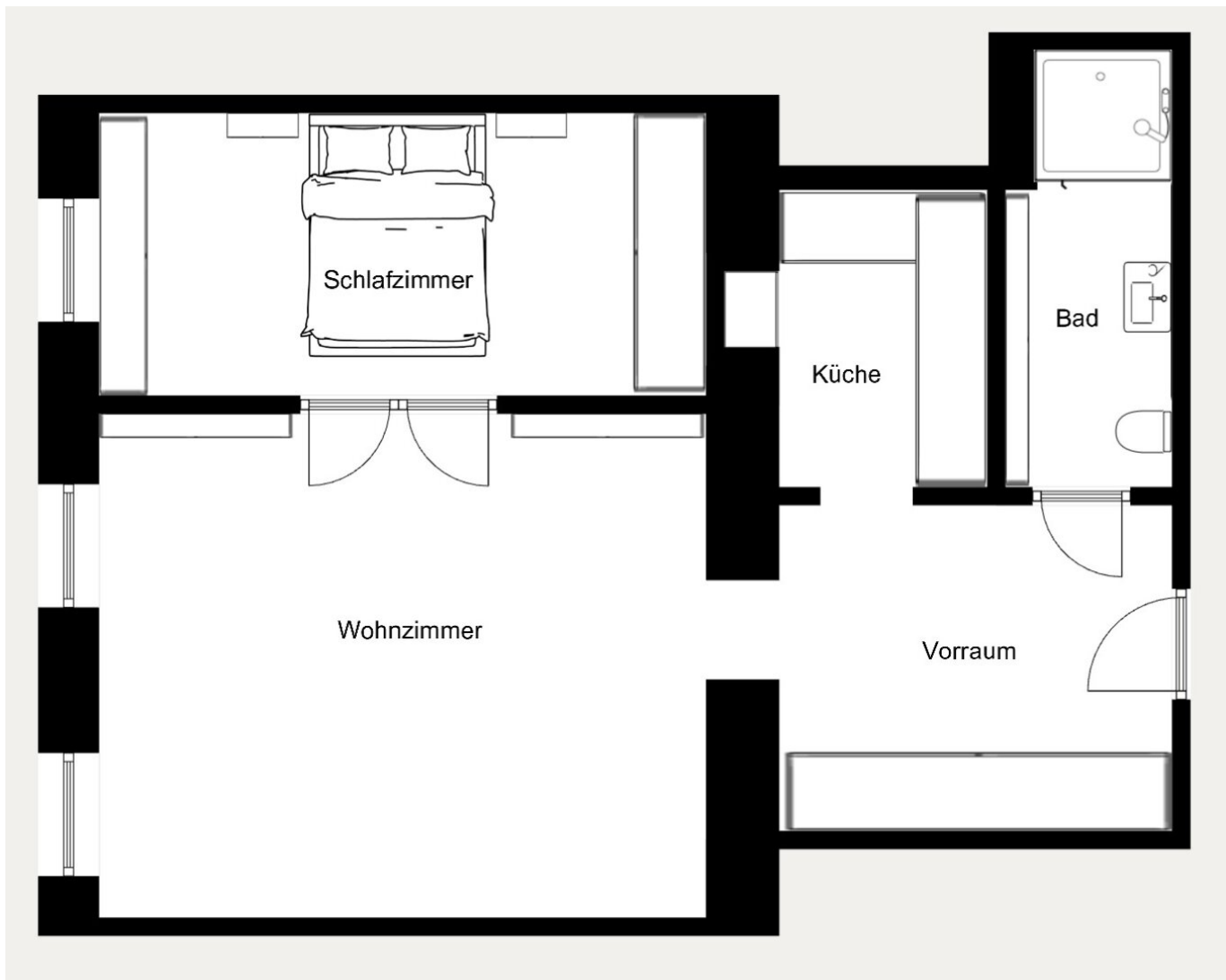


10 Jahre Adonia.

Immobilien sind
unbeweglich.

Wir weiterhin nicht.





Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht diese atemberaubende Wohnung, welche sich in **perfekter Lage im 2. Bezirk** befindet.

Zum nächsten Bahnhof sind es nur 2 Minuten zu Fuß, sodass Sie in weniger als 10 Minuten ins Zentrum gelangen. Es gibt Supermärkte direkt gegenüber diesem neu renovierten traditionellen Wiener Gebäude und viele Parks und Restaurants in der Nähe, obwohl die Gegend nachts sehr ruhig und ruhig ist.

Sie können bequem zum berühmten Prater radeln oder eine romantische Bootsfahrt auf der ebenfalls nahegelegenen Alten Donau unternehmen. Bei diesem Studio handelt es sich um ein 2-Zimmer-Wohnung mit separatem Bad und getrennter Küche.

Räumlichkeiten:

- Vorraum
- Küche
- Badezimmer mit Dusche und WC
- Wohn
- Schlafzimmer

Die Wohnung befindet sich gerade in Sanierung und wird als Erstbezug bis Ende Q2 2025 fertiggestellt.

Kleine Änderungswünsche können jetzt noch in die Planung mit aufgenommen werden!

Bei den Fotos handelt es sich um Beispielbilder von bereits fertiggestellten Wohnungen.

Haus:

Hierbei handelt es sich um einen sehr gepflegten Altbau mit Lift. Die Wohnung ist im **3. Stock** gelegen.

Infrastruktur:

Die Infrastruktur der Umgebung zeichnet sich durch zahlreiche Geschäfte des täglichen Bedarfs (Lebensmittel, Restaurants, Bekleidungsgeschäfte, Apotheken, Banken) sowie auch durch diverse Arztpraxen aus.

Durch die in der Nähe befindliche U-Bahnstation Vorgartenstraße erhält man eine exzellente öffentliche Anbindung zur Wiener Innenstadt (Vorgartenstraße – Karlsplatz ca. 10 Minuten).

Weiter öffentliche Verkehrsmittel: Autobuslinie: 11A .

Auch Kindergärten, Schulen und Universitäten sind mit den obengenannten öffentlichen Verkehrsmitteln bestens angebunden.

Zur Freizeitgestaltung bzw. als Ruheoase kann der angrenzende Max-Winter-Park sowie die in der Nähe liegende Uferpromenade der Donau genutzt werden. Zusätzlich kann mit der U1 die Donauinsel in wenigen Minuten erreicht werden.

Preis:

Der Kaufpreis der Wohnung beläuft sich auf **399.000€** (lastenfrei)

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. 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 <500m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.500m
Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap