

**++NEU++ Außergewöhnliche 4,5-Zimmerwohnung mit  
Balkon und Galerie! ERSTBEZUG!**



**Objektnummer: 59155**

**Eine Immobilie von Adonia Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1140 Wien
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Wohnfläche:</b>	124,03 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4,50
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	22,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	0,63
<b>Kaufpreis:</b>	744.590,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Rene Motamedi

Bertrand Kaufmann Immobilienmakler GmbH  
Leystraße 154/100  
1010 Wien

T +4369910983719

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur







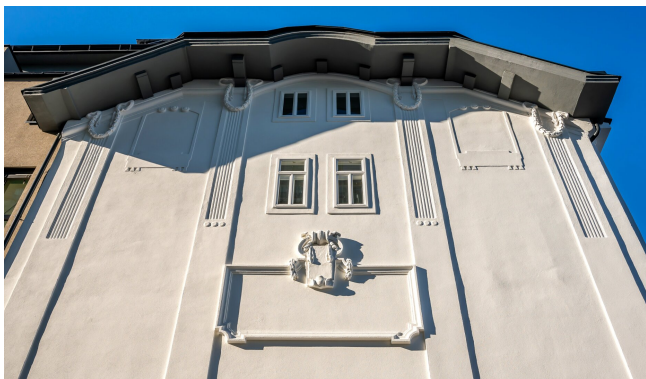












10 Jahre Adonia.

Immobilien sind unbeweglich.

Wir weiterhin nicht.

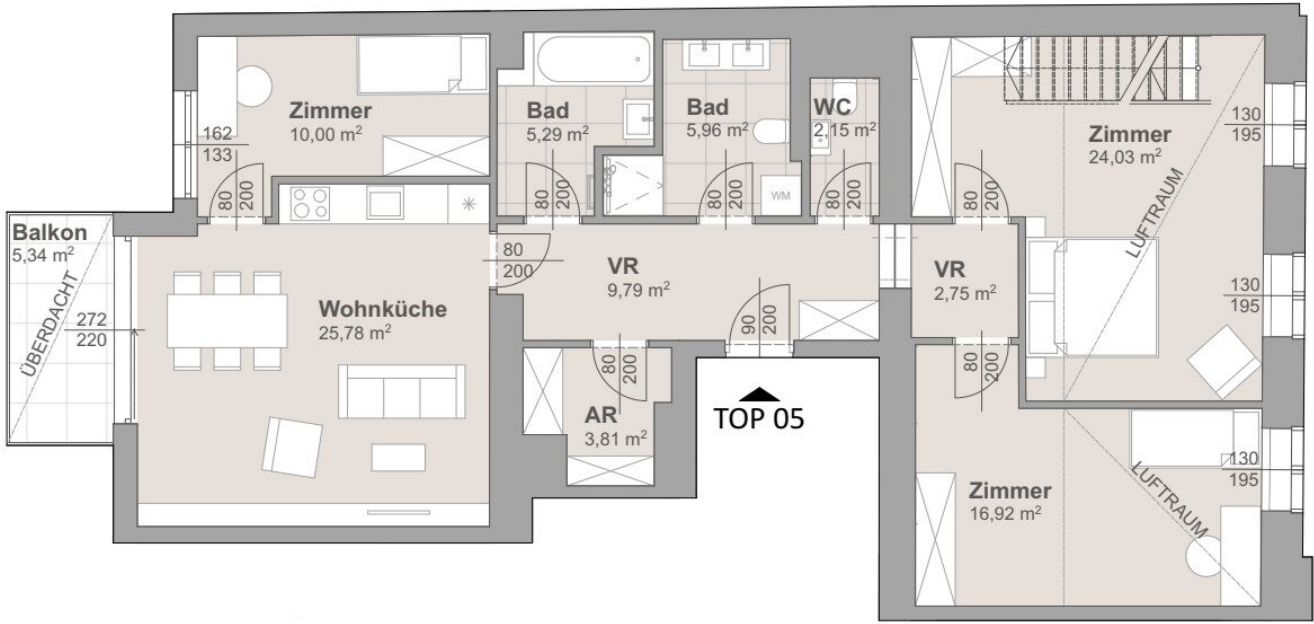
  
**ADONIA**  
Immobilien  
seit 2014





# ADONIA

*Immobilien*

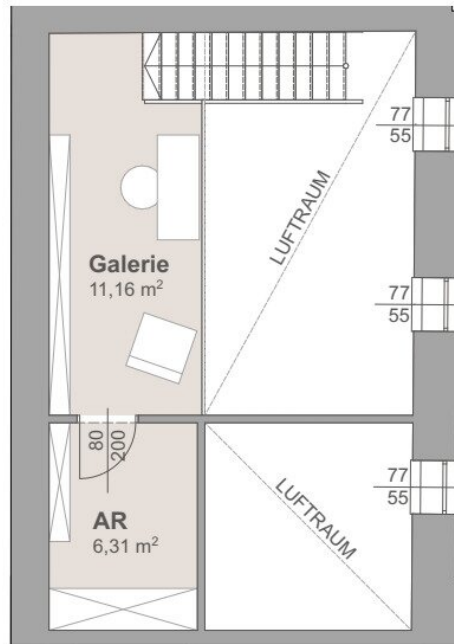


2. OBERGESCHOSS

**TOP 05** 123,95 m<sup>2</sup>

4 Zimmer 2./3.OG

VR	9,79 m <sup>2</sup>
VR	2,75 m <sup>2</sup>
Bad	5,29 m <sup>2</sup>
Bad	5,96 m <sup>2</sup>
WC	2,15 m <sup>2</sup>
AR	3,81 m <sup>2</sup>
Wohnküche	25,78 m <sup>2</sup>
Zimmer	10,00 m <sup>2</sup>
Zimmer	24,03 m <sup>2</sup>
Zimmer	16,92 m <sup>2</sup>
Galerie (3.OG)	11,16 m <sup>2</sup>
AR (3.OG)	6,31 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche gesamt</b>	<b>123,95 m<sup>2</sup></b>
Balkon	5,34 m <sup>2</sup>



3. OBERGESCHOSS



## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt diese **ca. 124m<sup>2</sup>** große **4,5-Zimmer-Wohnung** mit Balkon in sehr guter Lage des **14. 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!)\*\*\***

In diesem Haus sind derzeit noch 12 Objekte verfügbar, gerne lassen wir Ihnen eine aktuelle Verkaufsliste auf Anfrage zukommen!

### **Raumaufteilung: 2.Obergeschoss mit Galerie im 3. Obergeschoss**

- Vorraum
- Bad mit WC
- Abstellraum
- getrenntes WC
- Bad mit Wanne
- Wohnküche
- Balkon
- Schlafzimmer
- Kinderzimmer

- Kabinett
- Galerie mit Abstellraum (ins dritte Obergeschoss)

(siehe Grundriss, Renderings und Beispielfotos eines bereits fertiggestellten Projekts des Bauträgers)

### **Zustand:**

Die Wohnung wird soeben aufwendig generalsaniert. Derzeit befinden sich die Arbeiten in einem fortgeschrittenen Rohbaustadium.

Gerne lassen wir Ihnen auf Anfrage eine aktuelle Bau und Ausstattungsbeschreibung zukommen!

### **Haus:**

Die Wohnung befindet sich in einem **schönen und außergewöhnlichen Altbau welcher soeben saniert wird und um einen Neubau-Zubau vergrößert wird. Es sind somit tolle Altbau- und exklusive Neubauwohnungen verfügbar.** Das Dachgeschoss wird ausgebaut und im Zuge dessen wird ein Personenaufzug eingebaut. Fertigstellung des Gebäudes ist Ende 2024.

### **Lage:**

Das Objekt ist in einer der Top-Lagen des 14. Gemeindebezirk in einer **ruhigen und grünen Wohngegend** situiert. Die unmittelbare Umgebung kann als sehr gut bezeichnet werden! Nahegelegene Attraktionen sind das **Schloss Schönbrunn** und das **Technische Museum!**

### **Verkehrsanbindung:**

Die Wohnung ist in erster Linie über die U-4 Station Hietzing perfekt öffentlich angebunden. Der Bahnhof Wien Penzing und die Straßenbahnlinien 10, 52 und 60 sind ebenfalls fußläufig erreichbar.

### **Preis:**

Der **Preis** für diese Eigentumswohnung beträgt **EURO 744.600**

Vertragserrichtung und Abwicklung: Mag. Alexandra Serek (Rechtsanwälte SEREK ? HAUSER ? MICHTNER Fichtegasse 2a, A-1010 Wien), 1,5% plus Barauslagen plus 20% Ust

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 <500m

Krankenhaus <1.500m



**Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <2.500m

**Nahversorgung**

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

**Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <1.000m  
Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap