

**++NEU++ TOP-sanierterer Neubau-ERSTBEZUG nahe dem  
Donauufer! optimaler Grundriss, 4-Zimmer mit offener  
Küche!**



**Objektnummer: 59293**

**Eine Immobilie von Adonia Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                |
|-------------------------------|--------------------------------|
| Adresse                       | Machstraße                     |
| Art:                          | Wohnung                        |
| Land:                         | Österreich                     |
| PLZ/Ort:                      | 1020 Wien                      |
| Zustand:                      | Erstbezug                      |
| Alter:                        | Neubau                         |
| Wohnfläche:                   | 88,02 m <sup>2</sup>           |
| Zimmer:                       | 4                              |
| Bäder:                        | 2                              |
| WC:                           | 2                              |
| Heizwärmebedarf:              | 31,10 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | 1,99                           |
| Kaufpreis:                    | 464.900,00 €                   |
| Betriebskosten:               | 207,20 €                       |
| USt.:                         | 20,72 €                        |
| Provisionsangabe:             |                                |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Ari Abramov

Bertrand Kaufmann Immobilienmakler GmbH  
Leystraße 154/100  
1010 Wien























10 Jahre Adonia.

Immobilien sind  
unbeweglich.

Wir weiterhin nicht.



**ADONIA**

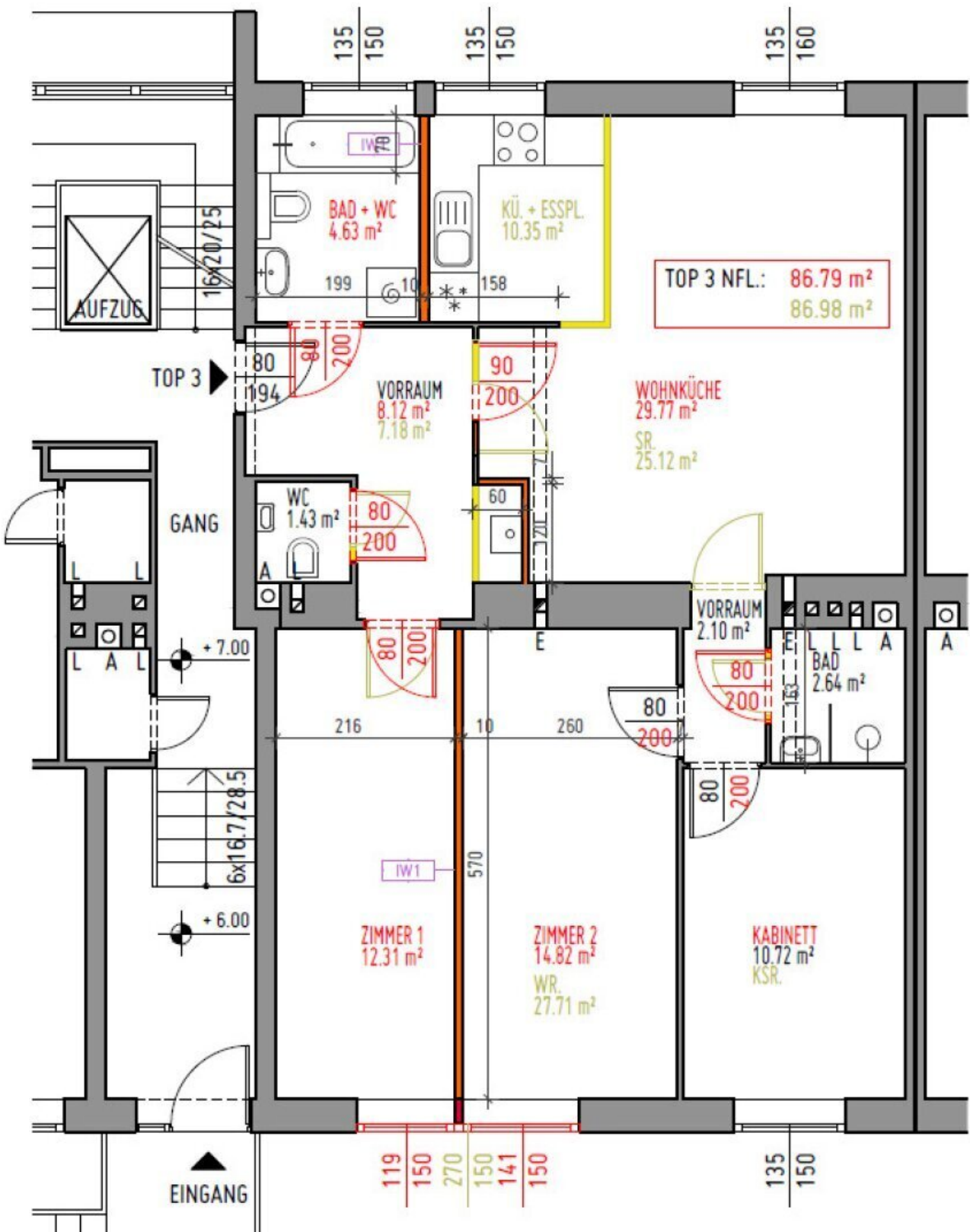
*Immobilien*

seit 2014



**ADONIA**

*Immobilien*





## Objektbeschreibung

### Generalsanierte 4-Zimmer-Neubauwohnung nahe dem Donauufer

**Zum Verkauf** gelangt eine frisch renovierte, ca. 88 m<sup>2</sup> große Neubauwohnung mit 4 Zimmern, die sich in einer ausgezeichneten Lage des 2. Wiener Gemeindebezirks befindet. Diese Immobilie bietet sowohl für Familien als auch für Wohngemeinschaften eine ideale Wohnlösung.

#### Highlights

- **Generalsanierung:** Hochwertige Materialien und moderne Ausstattung
- **Hofseitige Schlafzimmer:** Ruhe und Blick in den begrünten Innenhof
- **Perfekte Lage:** Nähe zum Donauufer und zentraler Zugang zu Freizeit- und Einkaufsangeboten

#### Räumlichkeiten

Die Wohnung ist praktisch und großzügig aufgeteilt:

- Vorraum
- Getrenntes WC
- Badezimmer mit Wanne und Fenster
- **1. Schlafzimmer:** ca. 12,5 m<sup>2</sup>
- **Großzügige Wohnküche:** ca. 30 m<sup>2</sup>
- **2. Schlafzimmer:** ca. 15 m<sup>2</sup>

- **3. Schlafzimmer:** ca. 11 m<sup>2</sup>
- Badezimmer mit Dusche und WC

**Hinweis:** Detaillierte Informationen entnehmen Sie der aktuellen Fotodokumentation und dem Grundriss.

## **Ausstattung und Zustand**

Die Wohnung wurde umfassend renoviert und mit hochwertigen Materialien ausgestattet:

- **Landhausdiele-Eichenparkett**
- **Eingangs-Sicherheitstüre**
- **Innentüren im Alt-Wien-Stil**
- **Großformatige Fliesen**
- Weitere exklusive Details

## **Lage**

Die Wohnung liegt in unmittelbarer Nähe zum **Donauufer**, einer der begehrtesten Freizeitregionen Wiens. Gleichzeitig befinden sich **alle Geschäfte des täglichen Bedarfs** in fußläufiger Reichweite.

Besonderheiten:

- Ideale Lage für Familien, Berufstätige und **Studenten** durch die Nähe zur **Wirtschaftsuniversität**

- Vielfältige Freizeitmöglichkeiten am Wasser und im Grünen

## **Verkehrsanbindung**

Die Wohnung ist hervorragend an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden:

- **U-Bahn U2 (Krieau)**
  
- **Buslinien 11A und 77A**

## **Preis**

Der **lastenfreie Kaufpreis** dieser Immobilie beträgt: **EUR 475.000,-**

Sollten Sie **Fragen** haben oder einen **Besichtigungstermin** wünschen, zögern Sie bitte nicht mich zu kontaktieren. (am besten via E-Mail Anfrage)

**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 <750m  
Krankenhaus <2.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <750m  
Kindergarten <500m  
Universität <750m  
Höhere Schule <2.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <750m  
Einkaufszentrum <1.250m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <750m

### **Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <1.500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap