

**++NEU++ 4-Zimmer DG-Maisonette mit 2 Terrassen und 3  
Bädern!**



**Objektnummer: 59301**

**Eine Immobilie von Adonia Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                |
|--------------------------------------|--------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung - Dachgeschoß          |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                     |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1130 Wien                      |
| <b>Zustand:</b>                      | Erstbezug                      |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                         |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 140,44 m <sup>2</sup>          |
| <b>Zimmer:</b>                       | 4                              |
| <b>Bäder:</b>                        | 3                              |
| <b>WC:</b>                           | 3                              |
| <b>Terrassen:</b>                    | 2                              |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | 37,40 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | 0,79                           |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 718.900,00 €                   |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 255,40 €                       |
| <b>USt.:</b>                         | 25,54 €                        |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **Benjamin Marinkovic**

Bertrand Kaufmann Immobilienmakler GmbH  
Leystraße 154/100  
1010 Wien















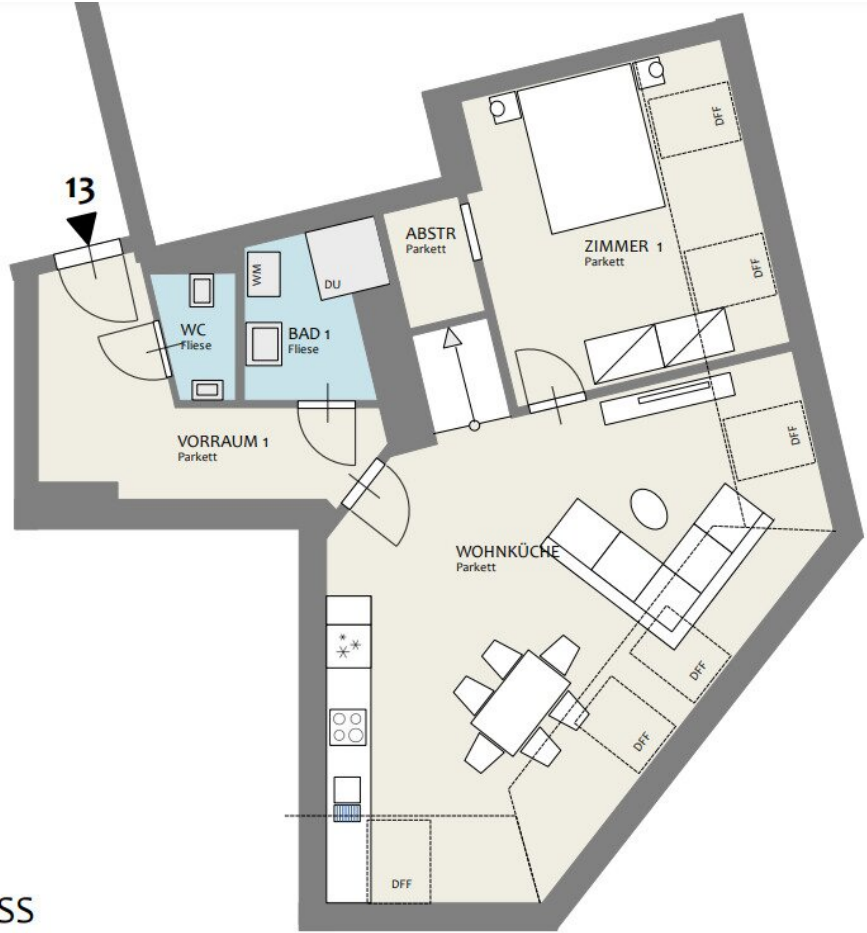




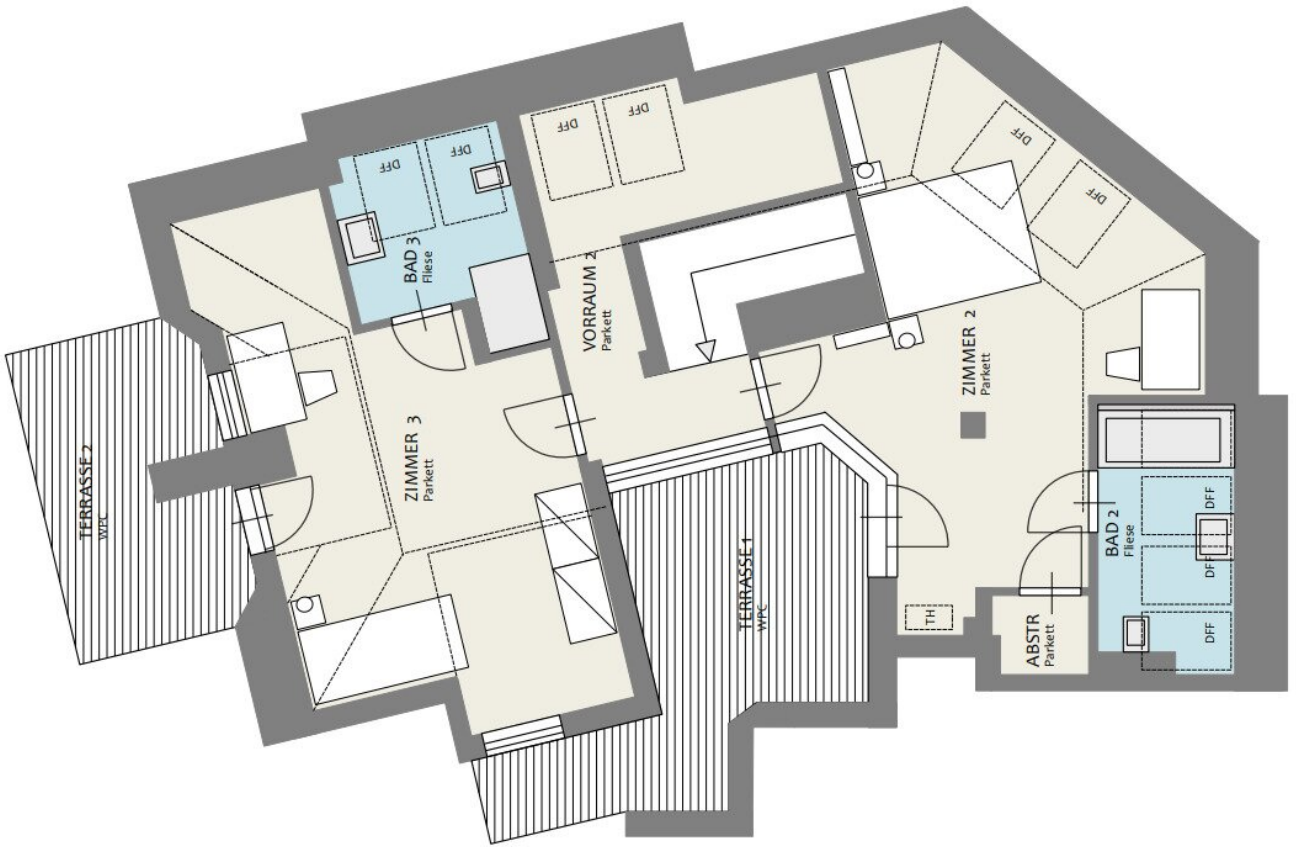


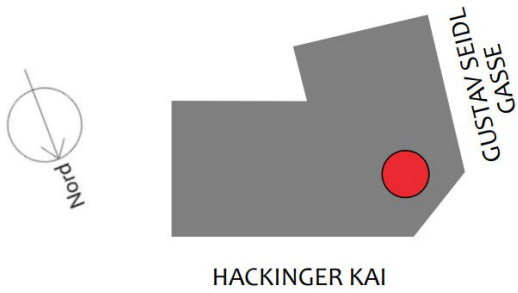






GRUNDRISS  
1. DACHGESCHOSS





## LAGE DER WOHNUNG

|           |                      |
|-----------|----------------------|
| DG 1      |                      |
| Vorraum 1 | 9,45 m <sup>2</sup>  |
| Wc        | 1,53 m <sup>2</sup>  |
| Bad 1     | 4,27 m <sup>2</sup>  |
| Abstr     | 3,10 m <sup>2</sup>  |
| Wohnküche | 34,09 m <sup>2</sup> |
| Zimmer 1  | 17,71 m <sup>2</sup> |

|             |                      |
|-------------|----------------------|
| DG2         |                      |
| Vorraum 2   | 12,22 m <sup>2</sup> |
| Bad 2       | 5,50 m <sup>2</sup>  |
| Zimmer 2    | 26,68 m <sup>2</sup> |
| Zimmer 3    | 20,51 m <sup>2</sup> |
| Bad 3       | 4,38 m <sup>2</sup>  |
| Abstellraum | 1,02 m <sup>2</sup>  |

Wohnnutzfläche 140,47 m<sup>2</sup>

|            |                      |
|------------|----------------------|
| Terrasse 1 | 12,83 m <sup>2</sup> |
| Terrasse 2 | 9,06 m <sup>2</sup>  |



# Objektbeschreibung

## Exklusive Dachgeschoss-Maisonette mit Terrasse – Erstbezug

Ca. 140 m<sup>2</sup> Wohnfläche + 22 m<sup>2</sup> Terrasse im 13. Wiener Gemeindebezirk

Zum Verkauf gelangt diese **wunderschöne, ca. 140 m<sup>2</sup> große Dachgeschosswohnung**, gelegen in der **Gustav-Seidel-Gasse**.

### Besichtigung

**++ Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin! ++**

Bitte senden Sie uns **eine schriftliche Anfrage**, idealerweise gleich mit Ihren **Terminwünschen**. Wir antworten verlässlich noch am selben Tag!

### Weitere verfügbare Wohnungen im Dachgeschoss

- **Top 12:** ca. 54 m<sup>2</sup> + 13 m<sup>2</sup> Balkon (bereits vergeben)
- **Top 13:** ca. 140 m<sup>2</sup> + 22 m<sup>2</sup> Terrasse
- **Top 14:** ca. 121 m<sup>2</sup> + 24 m<sup>2</sup> Terrasse
- **Top 15:** ca. 77 m<sup>2</sup> + 11 m<sup>2</sup> Terrasse (bereits vergeben)

### Raumaufteilung – Maisonette auf zwei Ebenen

#### Ebene 1:

- Vorraum
- Getrenntes WC

- Badezimmer
- Abstellraum
- Schlafzimmer
- Wohnküche

## **Ebene 2:**

- Vorraum
- Schlafzimmer mit Bad und Terrasse
- Schlafzimmer mit Bad und Terrasse

**Hinweis:** Siehe **Grundriss** und **aktuelle Fotos**.

## **Zustand**

Die Wohnung ist ein **neu ausgebauter Erstbezug** mit hochwertiger Ausstattung.

## **Das Haus**

- Die Wohnung befindet sich im **Dachgeschoss eines gepflegten Altbaus**.

## **Lage und Infrastruktur**

Die Wohnung liegt in der **Gustav-Seidel-Gasse**, zentral im **13. Bezirk** mit **hervorragender Infrastruktur**:

- **Geschäfte des täglichen Bedarfs:** Lebensmittel, Restaurants, Bekleidungsgeschäfte,

Apotheken und Banken in wenigen Gehminuten erreichbar.

- **Gesundheit:** Diverse Arztpraxen in unmittelbarer Nähe.
- **Freizeit:** Der **Lainzer Tiergarten** lädt zur Erholung ein.

## Verkehrsanbindung

Die Wohnung ist **perfekt öffentlich angebunden**:

- **U4-Station Hütteldorf:** Weniger als 2 Minuten zu Fuß entfernt, bietet eine ideale Verbindung quer durch Wien.
- **Buslinien:**
  - **49A**
  - **50B**
  - **53A**

Die **Wiener Innenstadt** ist in **15 Minuten** erreichbar, ebenso wie Randbezirke wie **Mödling** oder **Strebersdorf**.

## Preis

- **Lastenfreier Kaufpreis: EUR 719.000,-**
- **Vertragserrichter:** Mag. Nikolaus Bauer (1,5 % + Barauslagen + 20 % USt)

**Sollten Sie Fragen haben, zögern Sie bitte nicht mich zu kontaktieren.**

Nicht alle unserer Immobilien werden auf die gängigen Immobilienplattformen exportiert! Besuchen Sie unsere Homepage unter [adonia-immobilien.at](http://adonia-immobilien.at) um alle Immobilien sehen zu können!

**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 und 2019 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.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <2.500m  
Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <1.500m  
Höhere Schule <4.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <4.000m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <1.000m  
U-Bahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap