

**++NEU++ Hochwertiger 3-Zimmer DG-ERSTBEZUG mit  
Luftwärmepumpe**



**Objektnummer: 59366**

**Eine Immobilie von Adonia Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1150 Wien
<b>Baujahr:</b>	2024
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	76,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Kaufpreis:</b>	520.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **Benjamin Marinkovic**

Bertrand Kaufmann Immobilienmakler GmbH  
Leystraße 154/100  
1010 Wien

T 06765446834

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













# ADONIA

*Immobilien*



10 Jahre Adonia.

Immobilien sind  
unbeweglich.

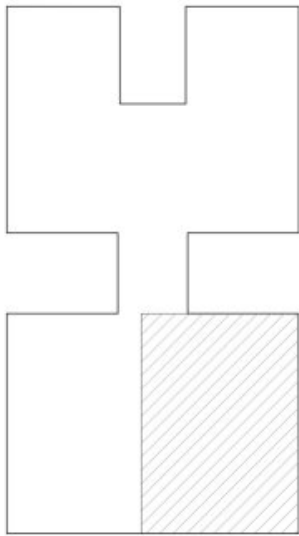
Wir weiterhin nicht.



**ADONIA**  
*Immobilien*  
seit 2014



# ÜBERSICHT



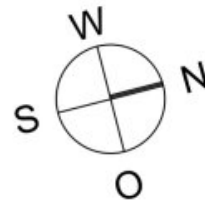
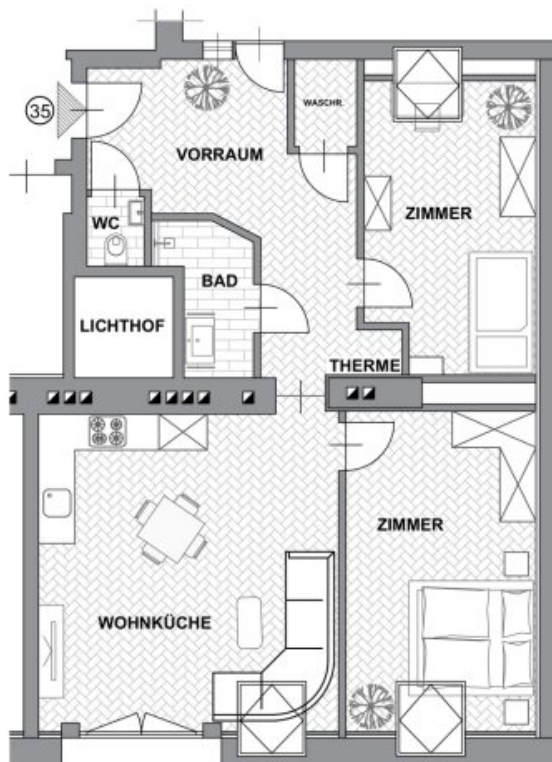
STRASSE

## TOP 35

1150 WIEN, FLACHGASSE 49

### 1. DACHGESCHOSS

VORRAUM	11,99 m <sup>2</sup>
WC	1,13 m <sup>2</sup>
BAD	3,75 m <sup>2</sup>
WASCHRAUM	1,50 m <sup>2</sup>
ZIMMER	15,41 m <sup>2</sup>
ZIMMER	16,42 m <sup>2</sup>
WOHNKÜCHE	25,36 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>75,56 m<sup>2</sup></b>



DIE EINRICHTUNG DIENT ZUR ILLUSTRATION UND IST DAHER NICHT VERBINDLICH.

# Objektbeschreibung

## Tolles Dachgeschossprojekt in guter Lage!

Im 15. Wiener Gemeindebezirk, Rudolfsheim-Fünfhaus, steht ein modernes Dachgeschossprojekt mit hochwertig ausgestatteten Wohnungen zum Verkauf. Folgende Einheiten sind derzeit noch verfügbar:

Top 33

Top 34

Top 35

Top 37

### Details zu Top 35:

**Wohnfläche:** 75,56 m<sup>2</sup>

**Zimmer:** 3

**Preis:** € 520.000,-

#### Raumaufteilung:

- Vorraum
- Separates WC

- Badezimmer mit Dusche
- Schlafzimmer
- Schlafzimmer
- Wohnküche

*(Details sind im Verkaufsplan und auf aktuellen Fotos einsehbar.)*

### **Ausstattung:**

Die Dachgeschosswohnungen wurden hochwertig neu errichtet und überzeugen mit erstklassigen Materialien:

- **Böden:** Hochwertiger Parkettboden in allen Wohnräumen.
- **Nassräume:** Aufwendig verfliest und mit Markenarmaturen ausgestattet.
- **Heizung:** Moderne Fußbodenheizung sorgt für hohen Wohnkomfort.

### **Zustand:**

Alle Wohnungen werden schlüsselfertig (ohne Küche) im Erstbezug verkauft.

### **Lage:**

Die Immobilie befindet sich in der **Flachgasse 49**, einer beliebten Wohngegend im 15. Bezirk. Die Umgebung bietet eine perfekte Mischung aus urbanem Flair und ruhigen Wohnmöglichkeiten.

### **Verkehrsanbindung:**

- **U-Bahn:** Linien U3 und U6 in wenigen Gehminuten erreichbar.

- **Straßenbahn & Bus:** Mehrere Haltestellen in der Nähe bieten schnelle Verbindungen in die gesamte Stadt.

### **Infrastruktur:**

- **Einkaufsmöglichkeiten:** Supermärkte, Bäckereien und Drogerien für den täglichen Bedarf in unmittelbarer Nähe.
- **Kulinarik:** Zahlreiche Restaurants, Cafés und Bars laden zu kulinarischen Erlebnissen ein.
- **Shopping:** Die Mariahilfer Straße, Wiens größte Einkaufsstraße, ist schnell erreichbar.

### **Freizeit & Erholung:**

- **Parks:** Grünanlagen in der Umgebung bieten Raum für Entspannung und Aktivitäten im Freien.
- **Kultur:** Das Schloss Schönbrunn mit seinem weitläufigen Park ist nur wenige Minuten entfernt.

### **Kosten:**

- **Kaufpreis:** € 520.000,-
- **Betriebskosten:** Geschätzt ca. € 2,50/m<sup>2</sup> netto (exkl. Liftkosten).

### **Besichtigungstermine:**

Bitte senden Sie uns für die Vereinbarung eines Besichtigungstermins **unbedingt eine schriftliche Anfrage** mit Ihren Terminvorschlägen. Wir antworten verlässlich am selben Tag!

Weitere Informationen zu unseren Angeboten finden Sie auf unserer Website: [www.adonia.at](http://www.adonia.at)

## **Hinweis:**

Wir weisen auf ein wirtschaftliches Naheverhältnis zum Abgeber hin. Unsere Tätigkeit als Doppelmakler bleibt davon unberührt.

Sämtliche Angaben basieren auf Informationen des Abgebers. Änderungen und Irrtümer vorbehalten.

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.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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 <1.500m

Krankenhaus <2.000m

**Kinder & Schulen**

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

**Nahversorgung**

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

**Sonstige**

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

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap