

**++NEU++ Gepflegte 3-Zimmer Neubauwohnung - toller Grundriss**



**Objektnummer: 59747**

**Eine Immobilie von Adonia Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1160 Wien
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	68,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	52,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	1,54
<b>Kaufpreis:</b>	249.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	174,65 €
<b>USt.:</b>	17,47 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Benjamin Marinkovic**

Bertrand Kaufmann Immobilienmakler GmbH  
Leystraße 154/100  
1010 Wien

T 06765446834

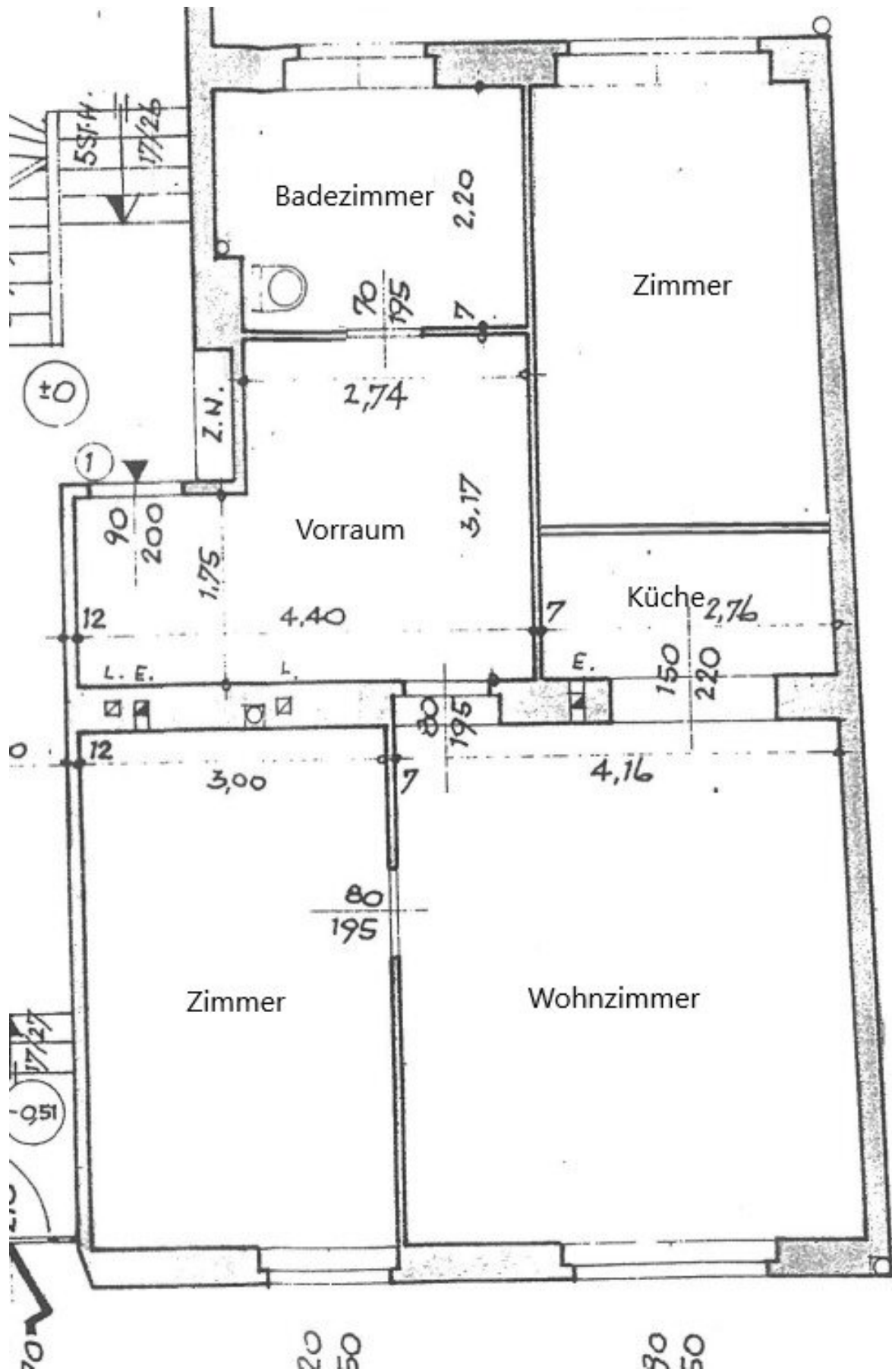














## Objektbeschreibung

### Erstbezug nach Generalsanierung – Stilvolle 3-Zimmerwohnung in Ottakring!

Zum Verkauf gelangt diese neuwertige, ca. 68 m<sup>2</sup> große 3-Zimmerwohnung in einer guten Lage des 16. Wiener Gemeindebezirks.

#### Wichtiger Hinweis:

Zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins senden Sie uns bitte **eine schriftliche Anfrage** – am besten direkt mit Ihren Terminwünschen. Wir antworten garantiert noch am selben Tag!

#### Highlights der Immobilie

- **Wohnfläche:** Ca. 68 m<sup>2</sup>
- **Räume:** 3-Zimmer-Wohnung mit funktionalem Schnitt

#### Ausstattung

Die Wohnung wurde vor Vermietung hochwertig ausgestattet und befindet sich in einem sehr guten Zustand.

#### Räumlichkeiten:

- Vorraum
- Getrenntes WC
- Badezimmer
- Zimmer

- Wohnküche
- Schlafzimmer

(Details siehe aktuelle Fotos und Grundriss)

## Lage

Die Gaullachergasse 22 befindet sich im 16. Wiener Gemeindebezirk, Ottakring, in einer urbanen Wohngegend mit guter Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und vielfältiger Infrastruktur.

### Öffentliche Verkehrsanbindung:

- **Straßenbahn:** Die nächstgelegene Haltestelle ist "Brunnengasse", die von der Linie 2 bedient wird. Diese Linie verbindet die Gegend mit dem Stadtzentrum und anderen wichtigen Knotenpunkten.
- **U-Bahn:** Die U6-Station "Josefstädter Straße" ist in etwa 10-15 Minuten zu Fuß erreichbar. Die U6 durchquert Wien von Norden nach Süden und bietet Umsteigemöglichkeiten zu anderen U-Bahn-Linien.
- **Bus:** In der Nähe verkehren mehrere Buslinien, die zusätzliche Verbindungen in verschiedene Stadtteile bieten.

### Infrastruktur und Umgebung:

- **Einkaufsmöglichkeiten:** Die Ottakringer Straße und die Neulerchenfelder Straße sind in unmittelbarer Nähe und bieten zahlreiche Geschäfte des täglichen Bedarfs, Supermärkte, Bäckereien und andere Dienstleister.
- **Bildungseinrichtungen:** Die öffentliche Volksschule Gaullachergasse befindet sich in der Gaullachergasse 49, nur wenige Gehminuten entfernt.
- **Freizeit und Erholung:** Der nahegelegene Brunnenmarkt, einer der größten Straßenmärkte Wiens, lädt zum Einkaufen und Verweilen ein. Zudem bieten Parks und Grünanlagen in der Umgebung Möglichkeiten zur Erholung.

## **Preis**

**Kaufpreis:** EUR 249.000,-

**monatliche Kosten:** EUR 389,47

Sollten Sie **Fragen** haben oder einen **persönlichen Gesprächstermin** wünschen, zögern Sie bitte nicht mich zu kontaktieren.

**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. 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 <1.000m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap