

**++PROVISIONSFREI++ 2-Zimmer Neubauwohnung in absoluter Bestlage! möbliert und sofort einzugsbereit!**



**Objektnummer: 59756**

**Eine Immobilie von Adonia Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1060 Wien
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	65,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Kaufpreis:</b>	399.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	102,07 €
<b>USt.:</b>	10,21 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



### Luca Schelodetz

Bertrand Kaufmann Immobilienmakler GmbH  
Leystraße 154/100  
1010 Wien

T 0664/910 15 40

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

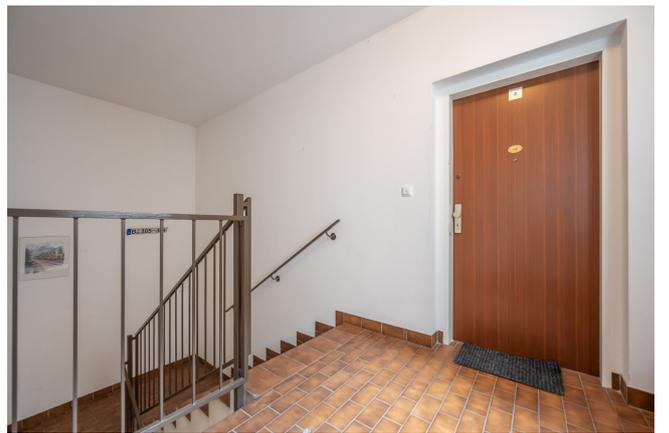
















10 Jahre Adonia.

Immobilien sind  
unbeweglich.

Wir weiterhin nicht.



**ADONIA**

*Immobilien*

seit 2014



**ADONIA**

*Immobilien*



## Objektbeschreibung

### ca. 64m<sup>2</sup> Neubau-Eigentumswohnung in Top-Lage – Webgasse, Wien

Zum Verkauf steht eine ca. 64m<sup>2</sup> große Neubau-Eigentumswohnung in einer der besten Lagen Wiens, im Innenhof (Hofgebäude-Neubau) eines wunderschönen Stilkaltbaus.

### Besichtigung

Für die Vereinbarung eines Besichtigungstermins senden Sie uns bitte **unbedingt eine schriftliche Anfrage**. Wir antworten verlässlich noch am selben Tag!

### Wohnung im Detail

- **Raumaufteilung (ca. 64m<sup>2</sup>):**
  - Vorraum
  - Getrenntes WC
  - Abstellraum
  - Badezimmer
  - Separate Küche (nagelneu)
  - Wohnzimmer mit Kamin
  - großzügiges Schlafzimmer

*(siehe aktuelle Fotodokumentation und Grundriss)*

- **Zustand:**

Die Wohnung befindet sich im **3. Stock ohne Aufzug**. Sie befindet sich in gutem Zustand, war bisher vermietet und wird wie sie liegt und steht verkauft.

- Es wurde soeben eine nagelneue Einbauküche verbaut und einige kleine Instandhaltungsarbeiten durchgeführt. Die Wohnung wurde wie auf den Fotos ersichtlich möbliert und wird auf Wunsch samt der Möbel und der Ausstattung also sofort einzugsbereit verkauft.
- *(siehe aktuelle Fotodokumentation und Grundriss)*

## Haus

Das Gebäude stammt aus den **1990er Jahren** und liegt im Innenhof eines prachtvollen Stilaltbaus. Zur Wohnung gehört ein **Kellerabteil**.

Hinweis: Laut Eigentümerumfrage vom 22.03.2010 wurde auf die Erstellung eines Energieausweises verzichtet.

## Lage und Infrastruktur

- **Adresse:**

Webgasse, 6. Wiener Gemeindebezirk.

- **Nahversorgung:**

In unmittelbarer Umgebung befinden sich zahlreiche Geschäfte des täglichen Bedarfs, darunter Supermärkte, Restaurants, Apotheken, Banken, Postfilialen sowie Allgemein- und Facharztpraxen.

- **Öffentliche Anbindung:**

Die Wohnung ist hervorragend an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden:

- **U-Bahn:** U3 und U6 (Westbahnhof, 3 Minuten Fußweg)
- **Straßenbahnen und Buslinien:** Verschiedene Linien in unmittelbarer Nähe

In wenigen Minuten erreichen Sie mit den Öffis die Wiener Innenstadt oder die beliebte **Mariahilfer Straße**, die auch fußläufig erreichbar ist. Hier erwarten Sie zahlreiche Geschäfte, Restaurants und Lokale.

- **Bildungseinrichtungen:**

Kindergärten, Schulen und Universitäten sind mit den oben genannten Verkehrsmitteln bestens angebunden.

- **Freizeit und Erholung:**

Die Umgebung bietet Erholungsmöglichkeiten wie den **Minna-Lachs-Park** und die **Mariahilfer Straße** mit diversen Restaurants und Bars. Dank der ausgezeichneten Verkehrsanbindung sind auch weiter entfernte Freizeitorte wie die **Donauinsel** schnell erreichbar.

## **Preis**

Der Kaufpreis für diese Eigentumswohnung beträgt **€ 399.000,-**

## **Vertragserrichtung und Abwicklung**

Die Vertragserrichtung und Abwicklung erfolgt durch **Mag. Markus Karl Wieneroiter, MA Rechtsanwalt**, Hohenstauffengasse 9/2, A-1010 Wien.

Kosten: **1,5% des Kaufpreises** zuzüglich Barauslagen und 20% USt.

Sollten Sie **Fragen** haben oder einen **persönlichen Gesprächstermin** wünschen, zögern Sie bitte nicht mich zu kontaktieren: 06649101540

**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 bis 2024 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)**

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 Auftraggeber ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

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 <500m

Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

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

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap