

**++ Traumhafte 4-Zimmer-Familienwohnung in Bestlage  
des 2. Wiener Gemeindebezirks ++**



**Objektnummer: 59954**

**Eine Immobilie von Adonia Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1020 Wien
<b>Zustand:</b>	Voll_saniert
<b>Wohnfläche:</b>	123,90 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	128,30 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Kaufpreis:</b>	698.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

25.128,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Ari Abramov

Bertrand Kaufmann Immobilienmakler GmbH  
Leystraße 154/100  
1010 Wien

T 0043676844403202

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















10 Jahre Adonia.

Immobilien sind unbeweglich.

Wir weiterhin nicht.

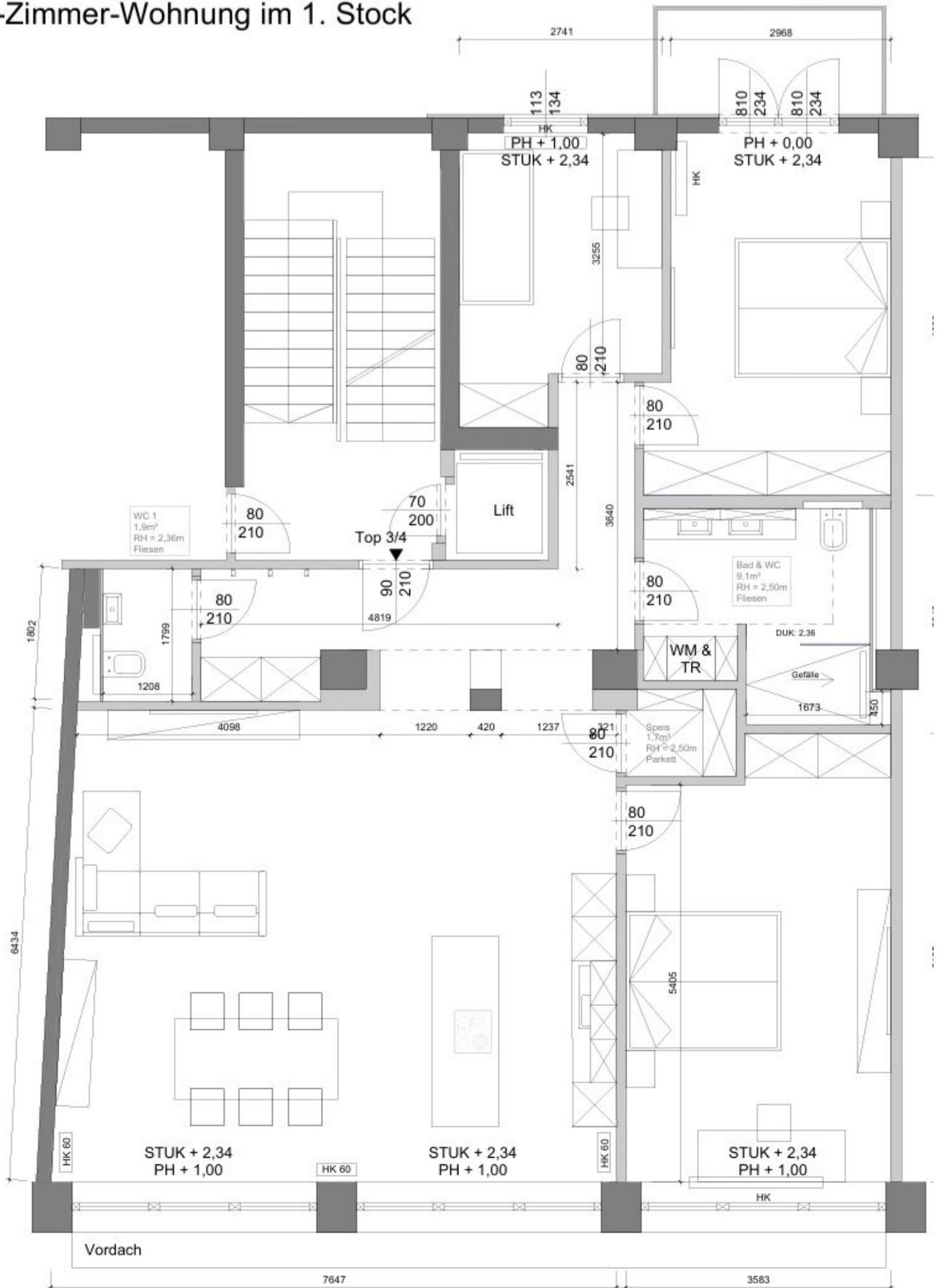
  
**ADONIA**  
Immobilien  
seit 2014



# ADONIA

*Immobilien*

# 4-Zimmer-Wohnung im 1. Stock



## Objektbeschreibung

### **Traumhafte 4-Zimmer-Familienwohnung in Bestlage des 2. Wiener Gemeindebezirks**

**Zum Verkauf** gelangt diese **wunderschöne ca. 123 m<sup>2</sup>** große Neubauwohnung in absoluter Bestlage des 2. Bezirks. Die Wohnung überzeugt durch ihren modernen Charme und ihre hervorragende Lage.

### **Besichtigungstermin**

Bitte senden Sie uns **unbedingt eine schriftliche Anfrage**, um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren. Wir antworten **verlässlich am selben Tag!**

### **Raumaufteilung**

- Vorraum
- Abstellraum
- Badezimmer mit Dusche
- getrenntes WC
- Wohn- bzw. Esszimmer mit voll ausgestatteter Küche nach Maß
- Schlafzimmer
- Schlafzimmer mit Balkon-Zugang (hofseitig)
- Kabinett

(siehe Plan u. Beispielfotos)

## Zustand

Bei der Wohnung handelt es sich um eine gut-erhaltene Wohnung.

## Ausstattungsdetails:

- Hochwertiger Parkettboden
- Markenküche nach Maß inklusive aller Geräte
- Elegante und stilvoll-ausgestattete Sanitärräume
- 3-fach verglaste Kunststofffenster
- Perfekte Raumaufteilung

## Das Haus

Die Wohnung befindet sich im **1. Stock (Neubau) mit Lift** eines gepflegten Neubaus.

## Lage

Die Praterstraße befindet sich im 2. Wiener Gemeindebezirk, der Leopoldstadt, in unmittelbarer Nähe zum Prater und der Wiener Innenstadt, einer der begehrtesten Lagen Wiens. Die Umgebung zeichnet sich durch eine Mischung aus Wohngebieten und historischen Grünflächen aus.

## Öffentliche Verkehrsanbindung:

- **U-Bahn:** Die U-Bahn-Linie U1 (Nestroyplatz) ist direkt vor dem Haus verfügbar.
- **Straßenbahn:** Die nächstgelegene Haltestelle ist „Praterstern“, die von den Linien 2 und O bedient wird und etwa 5 Gehminuten entfernt liegt.

- **Bus:** Die Haltestelle Nestroyplatz wird von der Buslinie 5A angefahren.

### **Umgebung:**

In der Praterstraße und den angrenzenden Straßen finden Sie eine Vielzahl von Geschäften, Restaurants und Cafés, die den täglichen Bedarf decken. Die nahegelegene Prater Hauptallee lädt zu Spaziergängen und Freizeitaktivitäten ein.

### **Freizeit:**

- Der **Augarten** sowie der **Grüne Prater** liegen nur wenige Gehminuten entfernt und bieten vielseitige Möglichkeiten für Freizeitaktivitäten.
- Auch die **Donauinsel** und der **Wiener Prater** sind dank der guten Anbindung schnell erreichbar.

### **Preis:**

**Der lastenfreie Kaufpreis für diese Wohnung beträgt Euro 698.000.**

**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.

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.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

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

### **Kinder & Schulen**

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

### **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 <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap