

**++NEU++ Hochwertiger 4-Zimmer NEUBAU-ERSTBEZUG -  
Erdgeschoss**



**Objektnummer: 60044**

**Eine Immobilie von Adonia Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1110 Wien
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	92,20 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	100,54 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	2,90
<b>Kaufpreis:</b>	335.000,00 €

## 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.











10 Jahre Adonia.

Immobilien sind unbeweglich.

Wir weiterhin nicht.

  
**ADONIA**  
Immobilien  
seit 2014



# ADONIA

*Immobilien*



## Objektbeschreibung

### **Moderne 4-Zimmer Neubauwohnung (Erstbezug) in Top-Lage des 11. Bezirks**

Zum Verkauf gelangt diese **ca. 92 m<sup>2</sup> große 4-Zimmer Neubauwohnung (Erstbezug)** in **sehr guter Lage des 11. Wiener Gemeindebezirks**.

#### **Eckdaten:**

? Wohnfläche: ca. 92 m<sup>2</sup>

? 4 Zimmer

? Erdgeschoss

? Erstbezug

#### **Besichtigungstermin**

**Bitte senden Sie uns eine schriftliche Anfrage zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins!**

*(Wir antworten verlässlich am selben Tag!)*

#### **Raumaufteilung**

- Vorraum
- Getrenntes WC
- Badezimmer mit Dusche
- Wohn-Esszimmer
- Zimmer 1

- Zimmer 2
- Zimmer 3

*(siehe Plan und aktuelle Fotos)*

## **Zustand**

**Neubau-Erstbezug** – Die Wohnung wurde neu errichtet und bietet modernen Wohnkomfort.

## **Das Haus**

Die Wohnung befindet sich im **Erdgeschoss eines gepflegten Neubauhauses** in ruhiger Lage.

## **Lage**

**Sehr gute Wohngegend** – ruhig, aber dennoch **nahe der Simmeringer Hauptstraße**

**Alle Dinge des täglichen Bedarfs** fußläufig erreichbar (Billa Plus, Bank, Apotheke)

## **Öffentliche Verkehrsanbindung**

**U-Bahn:** U3-Station **Enkplatz**

**Straßenbahnen:**

- Linie 11 (Otto-Probst-Platz – Kaiserebersdorf)
- Linie 71 (Schottenring – Kaiserebersdorf)
- Linie D (Absbergasse – Nußdorf/Beethovengang)

Perfekte Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz!

## **Kaufpreis & Betriebskosten**

**Kaufpreis: EUR 335.000 (lastenfrei)**

**Monatliche Betriebskosten: EUR 373,35**

Sollten Sie **Fragen** haben oder einen **Besichtigungstermin** wünschen, zögern Sie bitte nicht mich zu kontaktieren. (am besten via E-Mail Anfrage)

**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.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein

familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <2.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

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 <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap