++NEU++ Fantastischer 2-Zimmer Erstbezug in einer fantastischer Lage!

Objektnummer: 59091

Eine Immobilie von Adonia Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

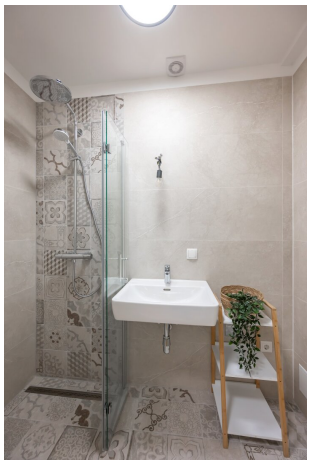
Adresse	Goldeggasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1040 Wien
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	51,00 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	107,80 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	3,02
Kaufpreis:	374.500,00 €
Betriebskosten:	70,17 €
USt.:	7,02 €
Provisionsangabe:	

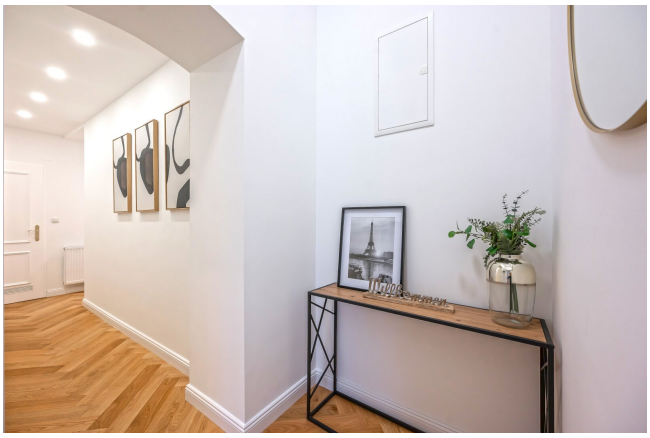
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Ari Abramov

Adonia Realitätenvermittlung GmbH
Hohenstaufengasse 9/2
1010 Wien





10 Jahre Adonia.

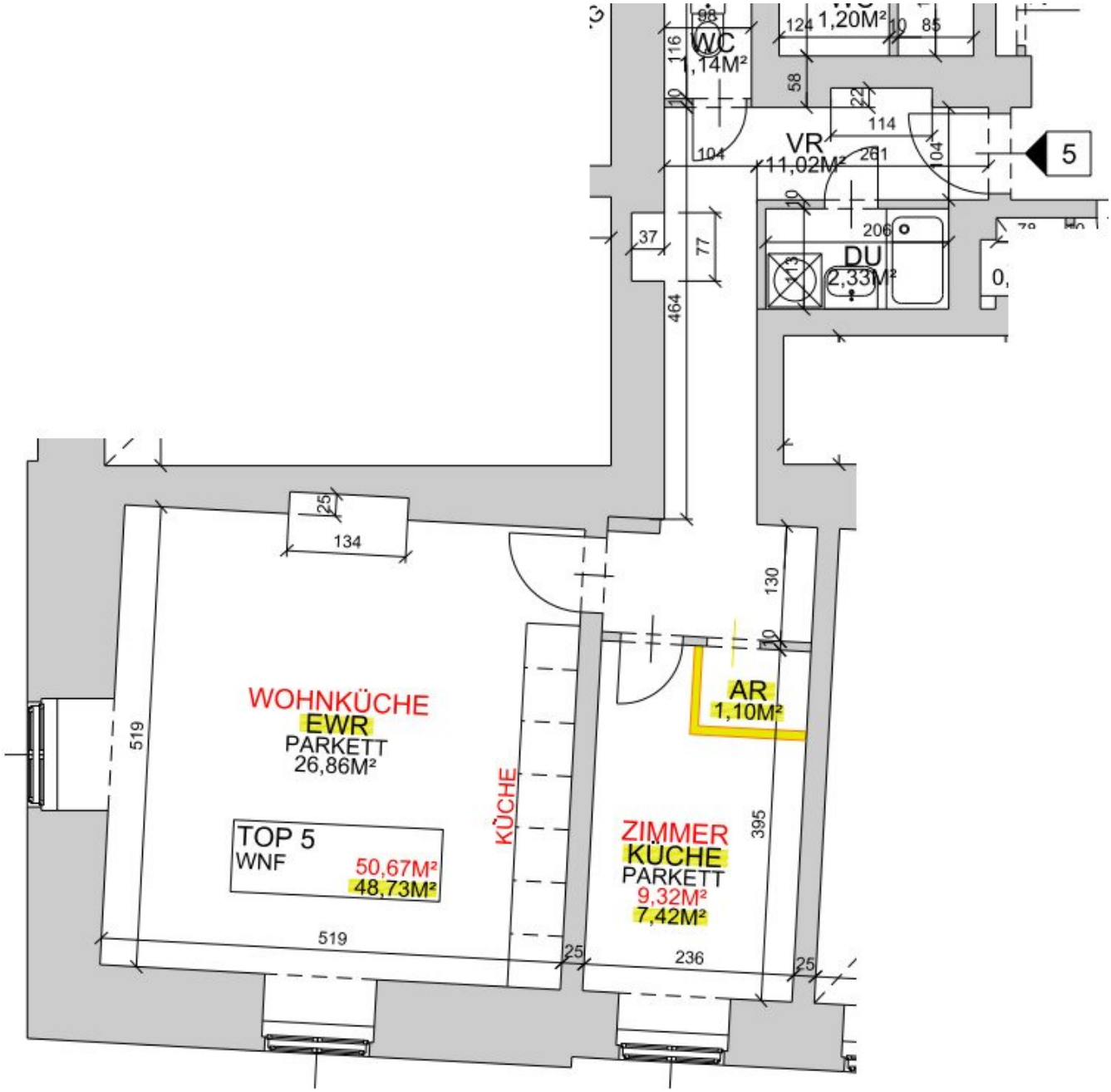
Immobilien sind unbeweglich.

Wir weiterhin nicht.

ADONIA
Immobilien
seit 2014

ADONIA

Immobilien



WC
1,14M²
1,20M²
VR
11,02M²
DU
2,33M²
5
WOHNKÜCHE
EWR
PARKETT
26,86M²
TOP 5
WNF
50,67M²
48,73M²
KÜCHE
AR
1,10M²
ZIMMER
KÜCHE
PARKETT
9,32M²
7,42M²

Objektbeschreibung

Charmante 2-Zimmer Altbauwohnung in Wien – 51m²

Zum Verkauf steht eine ca. 51m² große 2-Zimmer Altbauwohnung in guter Lage des 4. Wiener Gemeindebezirks.

Besichtigung

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

Wohnung im Detail

- **Räumlichkeiten (ca. 51m²):**
    - Vorraum
    - WC
    - Badezimmer
    - Wohnzimmer
    - Zimmer

(siehe Fotodokumentation und Grundriss)

- **Zustand:**

  Die Wohnung befindet sich in einem **generalsanierten Zustand**.

Lage und Umgebung

Die Wohnung liegt in der **Goldeggasse 1-3, 1040 Wien**, einer begehrten Gegend des 4. Wiener Gemeindebezirks.

- **Nahversorgung:**

  In fußläufiger Umgebung befinden sich zahlreiche Geschäfte des täglichen Bedarfs, darunter Supermärkte, Restaurants, Apotheken, Banken und Bekleidungsgeschäfte. Auch Arztpraxen sind bequem zu Fuß erreichbar.

- **Verkehrsanbindung:**

  - **U-Bahn:** U1 (Hauptbahnhof, 8 Minuten zu Fuß, ca. 700m)
  - **Straßenbahn:** Linien D, 18, O
  - **Bus:** 13A, 69A
  - **Zugverbindungen:** Nationale und internationale Züge am Hauptbahnhof Wien

Diese Anbindungen bieten einen schnellen Zugang zur Wiener Innenstadt, zum Stadtrand und darüber hinaus.

- **Freizeit und Erholung:**

  Der **Belvedere Garten** und der **Schweizergarten** befinden sich in unmittelbarer Nähe (ca. 1 Minute zu Fuß). Beide Parks bieten ideale Möglichkeiten für Spaziergänge, Jogging oder Entspannung.

- **Bildungseinrichtungen:**

  Kindergärten, Schulen und Universitäten sind durch die ausgezeichnete Verkehrsanbindung bequem erreichbar.

- **Sicherheit:**

Gut beleuchtete Straßen sorgen auch spätabends für eine angenehme Atmosphäre und fördern sicheres Joggen oder Radfahren.

Preis

Der Kaufpreis beträgt **€ 374.500,-**.

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

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 veröffentlichen 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 <750m
Krankenhaus <1.250m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <750m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung
Supermarkt <250m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <750m

Verkehr
Bus <250m
U-Bahn <750m
Straßenbahn <250m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap