

**++NEU++ 3-Zimmer Dachgeschoss-ERSTBEZUG mit
Terrasse - tolle Aufteilung!**



Objektnummer: 59381

Eine Immobilie von Adonia Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Heiligenstädter Straße
Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	87,04 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 31,82 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,67
Kaufpreis:	498.900,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

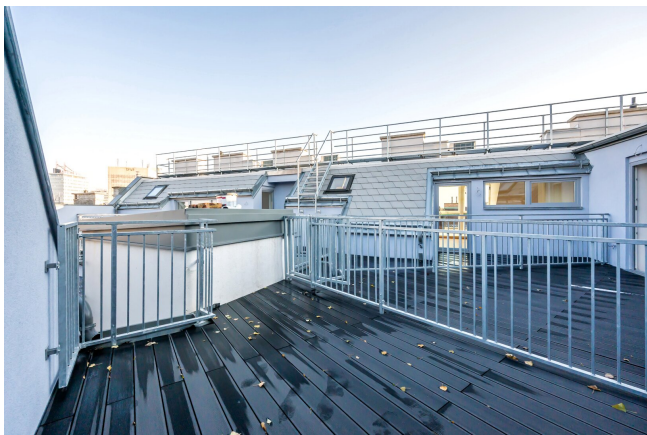
Ihr Ansprechpartner



Rene Motamedi

Bertrand Kaufmann Immobilienmakler GmbH
Leystraße 154/100
1010 Wien



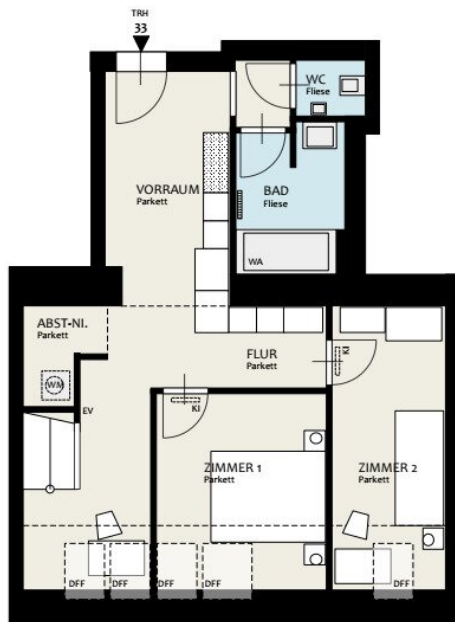




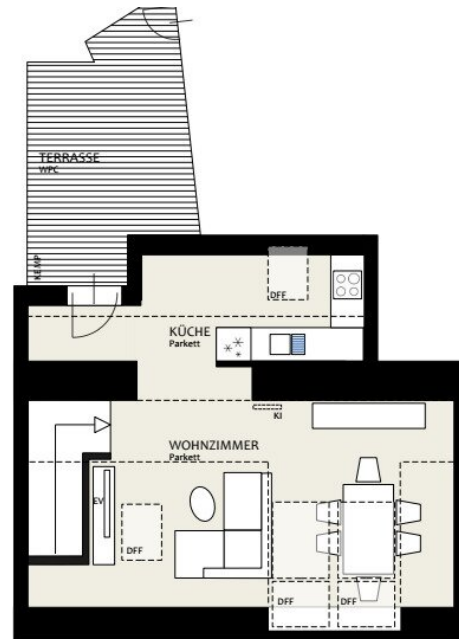








GRUNDRISS
1. DACHGESCHOSS



GRUNDRISS
2. DACHGESCHOSS

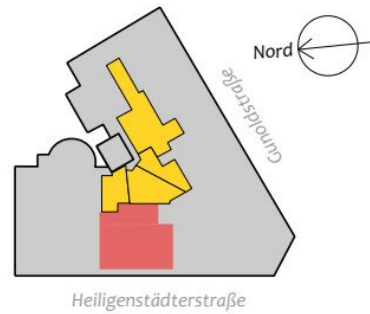
Top 33

VORRAUM	10,25	m ²
WC	1,20	m ²
BAD	4,86	m ²
ABST-NI.	2,16	m ²
FLUR	12,25	m ²
ZIMMER 1	10,71	m ²
ZIMMER 2	10,24	m ²
WOHNZIMMER	24,30	m ²
KÜCHE	10,97	m ²
WNFL	86,92	m²
<hr/>		
TERR.	12,38	m ²

FLÄCHEN

ABSTR	Abstellraum
ABST-NI.	Abstellnische
DFF	Dachflächenfenster
DU	Dusche
GARD.	Garderobe
KEMP	Kemper-Außen-Ventil
KI	Klima-Innengerät
EV	Elektroverteiler
TRH	Treppenhaus
TERR.	Terrasse
WA	Wanne
WM	Waschmaschinen-Anschluß
WNFL	Wohnnutzfläche

LEGENDE



LAGE IM HAUS

Objektbeschreibung

Moderne 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit Terrasse in zentraler Lage des 19. Bezirks

Wohnfläche: ca. 87 m²

Terrasse: ca. 12 m²

Preis: € 499.000,- (lastenfrei)

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine ca. 87 m² große Dachgeschosswohnung mit einer ca. 12 m² großen Terrasse in einem klassischen Altbau. Die Wohnung ist als Maisonette über zwei Ebenen konzipiert und wurde vor kurzem fertiggestellt. Der Verkauf erfolgt als **schlüsselfertiger Erstbezug** (ohne Küche).

Die Immobilie verbindet den historischen Charme eines Altbaus mit den Vorzügen eines modernen Dachgeschossausbaus.

Raumaufteilung (Top 33, Dachgeschoss, Maisonette)

Ebene 1:

- Vorraum
- Badezimmer
- Separates WC
- Abstellraum
- 2 Zimmer

Ebene 2:

- Wohnküche
- Terrasse

(Details siehe Grundriss und aktuelle Fotodokumentation.)

Zustand

Die Wohnung wurde kürzlich fertiggestellt und befindet sich im **schlüselfertigen Erstbezug**. Der Verkauf erfolgt ohne Küche.

Das Haus

Das Gebäude ist ein klassischer Altbau mit stilvollen Elementen, das umfassend saniert wurde:

- **Generalsanierung der Altbauwohnungen**
- **Dachgeschossausbau mit 8 neuen Wohneinheiten**
- **Sanierung des Stiegenhauses**
- **Einbau eines modernen Lifts**
- **Installation einer Gas-Zentralheizung**

Lage und Infrastruktur

Die Wohnung befindet sich in der **Heiligenstädter Straße** im 19. Wiener Gemeindebezirk. Die Umgebung bietet eine ideale Mischung aus urbaner Anbindung und hochwertiger Wohnqualität.

Nahversorgung:

- Supermärkte, Restaurants, Apotheken, Banken und Bekleidungsgeschäfte befinden

sich in fußläufiger Nähe.

- Diverse Arztpraxen sind ebenfalls schnell erreichbar.

Bildungseinrichtungen:

Kindergärten, Schulen und Universitäten sind mit den öffentlichen Verkehrsmitteln hervorragend angebunden.

Freizeit:

Die Umgebung lädt zu entspannten Spaziergängen und Freizeitaktivitäten ein, während die Nähe zur Innenstadt zusätzlichen Komfort bietet.

Verkehrsanbindung

Die öffentliche Anbindung ist hervorragend:

- **Bus:** Linie 10A (direkt vor der Haustür)
- **Straßenbahn:** Linien 37 und D
- **U-Bahn:** U4 Heiligenstadt
- **S-Bahn:** Heiligenstadt

Mit den öffentlichen Verkehrsmitteln erreichen Sie die Wiener Innenstadt innerhalb von ca. 10 Minuten.

Preis

- **Kaufpreis:** € 499.000,- (lastenfrei)

Vertragserrichtung und Abwicklung

- **Kanzlei:** Renner Wildner Bauer Rechtsanwälte, Gonzagagasse 11, 1010 Wien
- **Kosten:** 1,5% des Kaufpreises zzgl. Barauslagen und 20% USt

Besichtigungstermine

Bitte senden Sie uns zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins eine schriftliche Anfrage mit Ihren Terminwünschen. Wir antworten verlässlich am selben Tag!

Sollten Sie Fragen haben, zögern Sie bitte nicht mich zu kontaktieren.

Nicht alle unserer Immobilien werden auf die gängigen Immobilienplattformen exportiert! Besuchen Sie unsere Homepage unter adonia-immobilien.at um alle Immobilien sehen zu können!

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 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 <250m

Klinik <750m

Krankenhaus <1.250m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <250m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <250m

Bäckerei <750m

Einkaufszentrum <1.250m

Sonstige

Geldautomat <250m

Bank <250m

Post <750m

Polizei <750m

Verkehr

Bus <250m

U-Bahn <250m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <750m

Autobahnanschluss <750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap