++ SB1 ++ Außergewöhnlicher 3-Zimmer DG-Erstbezug mit Balkon! KEINE Schrägen

Objektnummer: 59866

Eine Immobilie von Adonia Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1020 Wien
Baujahr:	1908
Zustand:	Voll_saniert
Wohnfläche:	94,32 m²
Nutzfläche:	101,82 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Kaufpreis:	845.000,00 €

Provisionsangabe:

30.420,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Ari Abramov

Adonia Realitätenvermittlung GmbH
Hohenstaufengasse 9/2
1010 Wien

T 0043676844403202

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

10 Jahre Adonia.

Immobilien sind
unbeweglich.

Wir weiterhin nicht.

ADONIA
Immobilien
seit 2014

ADONIA
Immobilien

Schrotzberggasse 1
1020 Wien
Top 28,
3-Zimmer-Wohnung

Vorraum	**5,07 m²**
AR	**1,60 m²**
Wohnküche	**38,98 m²**
Vorraum	**2,46 m²**
Bad/WC	**6,37 m²**
Zimmer 1	**16,09 m²**
Zimmer 2	**15,65 m²**
Wohnfläche	**91.07 m²**
Balkon	**7,47 m²**

Zackplan.com
Diese Visualisierung dient zur Veranschaulichung.
Abweichungen und Irrtümer vorbehalten.

Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt diese neu errichtete **ca. 94 m²** große **3-Zimmer Wohnung mit Balkon** in sehr guter Lage des 2. Wiener Gemeindebezirks im DG eines schönen Altbaus.

Das Objekt wird schlüsselfertig mit Küche verkauft.

*****ZUR VEREINBARUNG eines BESICHTIGUNGSTERMINS lassen SIE uns BITTE JEDENFALLS eine schriftliche ANFRAGE zukommen! (wir antworten verlässlich am selben Tag!)*****

Raumaufteilung:

- Vorraum
- separates WC
- Abstellraum
- Wohn-Essküche mit Balkon Zugang
- 1 Schlafzimmer
- 1 Schlafzimmer

(siehe Plan u. Beispielfotos)

Zustand:

Das Objekt wurde soeben fertiggestellt. Es handelt sich um einen Erstbezug. **(siehe Beispielfotos)**

Ausstattungsdetails:

- Fußbodenheizung
- Luftwärmepumpe
- Klimaanlagenvorbereitung und Fußbodenkühlung
- Fotovoltaikanlage
- Außenbeschattung
- 3-fach verglaste Fenster in Holz-Alu
- Eichen-Vollholzparkett von Weizer und hochwertige italienische Fliesen

Eine Mitgliedschaft im hauseigenen Fitness-Raum ist auf Anfrage möglich.

Haus:

Das Objekt befindet sich im **5.OG (1.DG)** eines **schönen Altbaus.** Das Dachgeschoss wurde soeben ausgebaut und im Zuge dessen wurde ein Personenaufzug eingebaut.

Lage:

Das Objekt ist in der Schrotzbergstraße gelegen und somit in einer der besten und gefragtesten Lagen im 02. Gemeindebezirk. Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs und einige Restaurants und Cafes befinden sich in unmittelbarer Gehdistanz!

Verkehrsanbindung:

Die **U2 Station** sichert eine **perfekte Anbindung** an das Stadtzentrum. Auch eine nahegelegene Busstation zählt zu der guten öffentlichen Anbindung unweit der Haustüre.

Preis:

Der **lastenfreie Kaufpreis** für diese Wohnung beträgt **Euro 845.000.**

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.

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 <2.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <500m
Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.000m

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

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <1.500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap