

**Moderne Terrassenwohnung mit hochwertiger  
Ausstattung und flexibler Raumgestaltung in  
Grünruhelage**



**Objektnummer: 120875**

**Eine Immobilie von My Broker Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Adam-Betz-Gasse
Art:	Wohnung - Terrassenwohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2013
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	113,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	150,00 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche:	150,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	2
Keller:	3,80 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	<b>B</b> 38,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Kaufpreis:	459.900,00 €
Betriebskosten:	365,00 €
USt.:	36,50 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



DI Markus Raunig







## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine ca. 150 m<sup>2</sup> große Eigentumswohnung (inkl. ca. 37 m<sup>2</sup> südseitiger Terrassenfläche) in absolut ruhiger Lage des 22. Bezirks (Donaustadt). Diese Immobilie vereint Großzügigkeit, hochwertige Bauweise und individuelles Wohnpotenzial – perfekt für anspruchsvolle Eigennutzer oder Investoren.

### Flexibles Raumkonzept inklusive

Aktuell als 2-Zimmer-Wohnung gestaltet, bietet die Immobilie die Möglichkeit, **ohne Zusatzkosten** in eine **3- oder 4-Zimmer-Wohnung umgebaut** zu werden – **nach Wunsch des Käufers**, durchgeführt durch den Eigentümer **vor Übergabe**. So erhalten Sie ein Zuhause, das perfekt auf Ihre Bedürfnisse abgestimmt ist.

### Exklusive Ausstattung & durchdachter Grundriss

Die Wohnung befindet sich im Dachgeschoss (mit Lift) einer gepflegten Wohnhausanlage mit wenigen Einheiten und bietet folgende Raumaufteilung:

- **Wohnküche (ca. 54 m<sup>2</sup>)** mit Einbauküche und **Zugang zur ca. 21 m<sup>2</sup> großen, uneinsichtigen Süd-Terrasse**
- **Schlafzimmer (ca. 20 m<sup>2</sup>)** mit Ausgang zur zweiten Terrasse (ca. 15 m<sup>2</sup>)
- **Badezimmer** mit Wanne, Dusche, Doppelwaschbecken und Waschmaschinenanschluss
- **Separates WC** mit Handwaschbecken
- **Großzügiger Vorraum**

**Alle Räume sind zentral begehbar**, sehr hell und ruhig gelegen. Die Böden sind mit geöltem Parkett ausgestattet. Die südseitigen Terrassen laden zu entspannten Stunden im Freien ein – inklusive Wasseranschluss für Pflanzen oder Abkühlung an heißen Sommertagen.

### Besondere Merkmale:

- **Hochwertige Bauausführung** mit Fußbodenheizung
- **Vorverkabelung für Klimaanlage**

- **Kaminanschluss**
- **Alarmanlage & Videogegensprechanlage**
- **Lärmschutz-Vorsatzschalung und Außenrollläden**
- **Uneinsichtige, sonnige Terrassen** mit optimaler Ausrichtung
- **Eigenes Kellerabteil**
- **Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum** im Haus

## **Ruhige Lage mit ausgezeichneter Anbindung**

Die Wohnlage am Stadtrand bietet die perfekte Balance aus Ruhe, Natur und urbaner Erreichbarkeit. Nur wenige Gehminuten entfernt befindet sich die Bushaltestelle "Adam-Betz-Gasse" der Linie 98A, die zwischen **Eßling, Schippanisiedlung** und **Aspernstraße U2** verkehrt. Von dort erreichen Sie rasch die U2-Station Aspernstraße, die eine schnelle Verbindung ins Wiener Stadtzentrum ermöglicht. Zudem ist die Anbindung an die A23 ideal für den Individualverkehr.

### **HINWEIS:**

Der Wohnung sind **zwei großzügige Tiefgaragenplätze (kein Stapelparker)** zugeordnet, welche **verpflichtend zusätzlich zum Kaufpreis der Wohnung** zu erwerben sind.

**Kaufpreis je Garagenplatz: € 25.000,-**

Im Falle einer erfolgreichen Vermittlung stellen wir 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt als Provision in Rechnung.

**FÜR WEITERE FRAGEN STEHT IHNEN HERR DANIEL MASEK SEHR GERNE TELEFONISCH UNTER 0660 / 18 34 006 ODER PER E-MAIL AN dm@lim-broker.at ZUR VERFÜGUNG.**

*Entsprechend dem bestehenden Geschäftsgebrauch ist LIM-BROKER GmbH (im Folgenden „LB“) als Doppelmakler tätig. Es wird hiermit ausdrücklich darauf hingewiesen, dass LB mit dem zu vermittelnden Dritten in einem familiären bzw. wirtschaftlichen Naheverhältnis steht. Die Angaben zu dem angebotenen Objekt erfolgen mit der Sorgfalt eines ordentlichen Immobilienmaklers; für die Richtigkeit der Angaben durch Dritte, insbesondere den Verfügungsberechtigten des Objektes, wird jedoch keinerlei Gewähr geleistet. Es wird hiermit weiters ausdrücklich festgehalten, dass durch Anfrage zu einem Objekt zwischen dem anfragenden Interessenten (im Folgenden „Auftraggeber“) und LM ein Maklervertrag zustande*

*kommt und vereinbarungsgemäß im Falle eines Abschlusses mit dem Auftraggeber oder einem von diesem namhaft gemachten Dritten LB ein Honoraranspruch gegenüber dem Auftraggeber (lt. Honorarverordnung für Immobilienmakler, BGBl. 262 und 297/1996) in Höhe von 3% des Kaufpreises bzw. 2 (bei Wohnungen) oder 3 (bei sonstigen Objekten, insbesondere Gewerbeobjekten) Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt. entsteht. Festgehalten wird ferner, dass vereinbarungsgemäß bei LB ein Provisionsanspruch in dieser Höhe dem Auftraggeber gegenüber auch dann entsteht, wenn gemäß § 15 MaklerG (i) das im Maklervertrag bezeichnete Geschäft wider Treu und Glauben nur deshalb nicht zustande kommt, weil der Auftraggeber entgegen dem bisherigen Verhandlungsverlauf einen für das Zustandekommen des Geschäfts erforderlichen Rechtsakt ohne beachtenswerten Grund unterlassen; oder (ii) mit dem vermittelten Dritten ein anderes als ein zweckgleichwertiges Geschäft zustande kommt, sofern die Vermittlung des Geschäfts in den Tätigkeitsbereich von LB fällt; oder (iii) das im Exposé bzw vertraglich bezeichnete Geschäft nicht mit dem Auftraggeber, sondern mit einer anderen Person zustande kommt, weil der Auftraggeber dieser die ihm von LB bekanntgegebene Möglichkeit zum Abschluss mitgeteilt hat oder das Geschäft nicht mit dem vermittelten Dritten, sondern mit einer anderen Person zustande kommt, weil der vermittelte Dritte dieser die Geschäftsgelegenheit bekanntgegeben hat, oder (iv) das Geschäft nicht mit dem vermittelten Dritten zustande kommt, weil ein gesetzliches oder ein vertragliches Vorkaufs-, Wiederkaufs- oder Eintrittsrecht ausgeübt wird. Es gelten die allgemeinen Geschäftsbedingungen von LB (abrufbar unter: <http://www.lim-broker.at/de/agb>), auf die hiermit ausdrücklich hingewiesen wird.*

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.250m  
Apotheke <1.250m  
Klinik <2.750m  
Krankenhaus <5.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.250m  
Universität <1.500m  
Höhere Schule <2.250m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.750m  
Einkaufszentrum <1.750m

### **Sonstige**

Bank <1.000m  
Geldautomat <2.500m

Post <1.250m  
Polizei <1.750m

**Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <2.500m  
Straßenbahn <4.250m  
Bahnhof <2.500m  
Autobahnanschluss <5.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap