

**++NEU++ Außergewöhnliche 4-Zimmer
Dachgeschosswohnung mit Terrasse in Bestlage!**



Objektnummer: 60293

Eine Immobilie von Adonia Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1020 Wien
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	140,80 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	2
Heizwärmebedarf:	100,70 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	2,36
Kaufpreis:	1.399.000,00 €
Betriebskosten:	285,82 €
USt.:	33,30 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Luca Schelodetz

Bertrand Kaufmann Immobilienmakler GmbH
Leystraße 154/100
1010 Wien





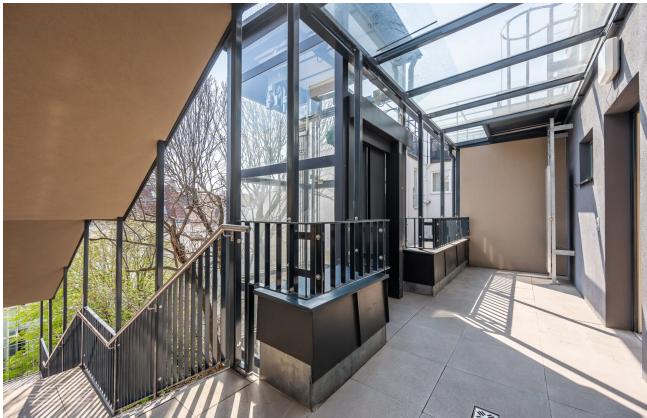
















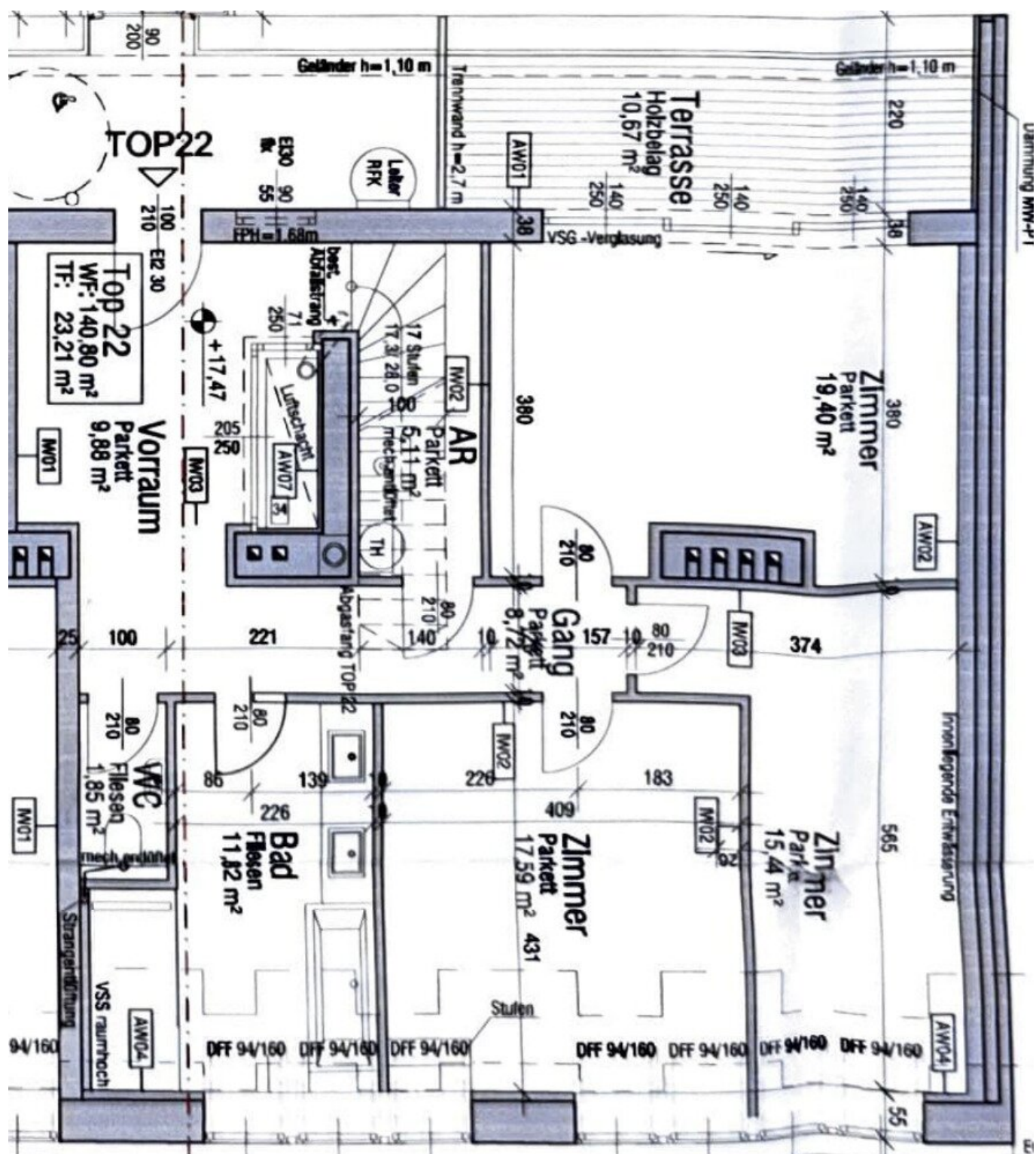
10 Jahre Adonia.

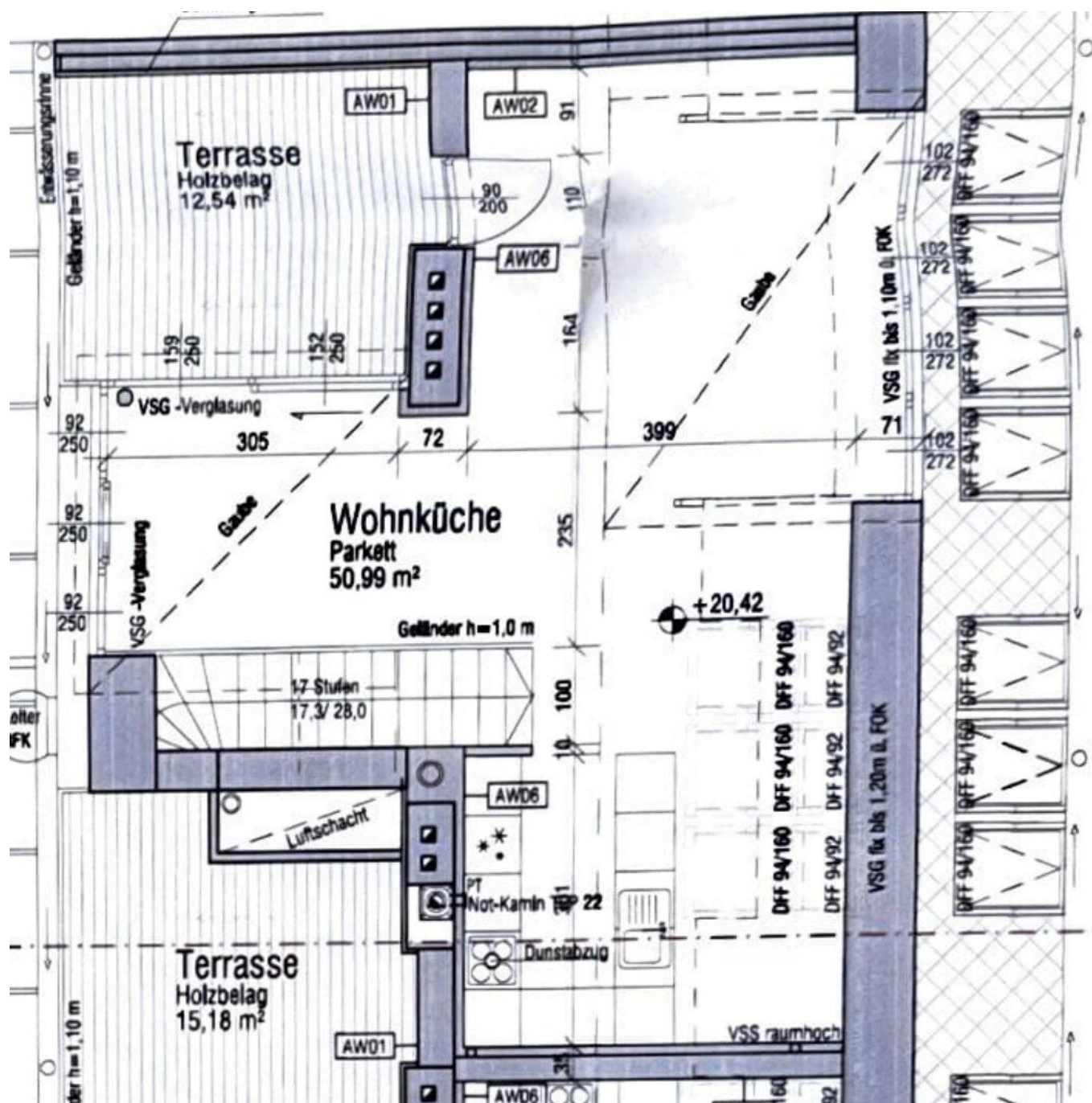
Immobilien sind unbeweglich.

Wir weiterhin nicht.



ADONIA
Immobilien





Objektbeschreibung

Exklusive 4-Zimmer-Dachgeschoss-Wohnung in begehrter Lage des 2. Bezirks

Zum Verkauf steht eine großzügige und sehr hochwertig ausgestattete **4-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit zwei Terrassen und Klimaanlage** mit einer Wohnfläche von **ca. 141 m²**. Diese gepflegte Neubau-Maisonettewohnung besticht durch ihre moderne Ausstattung sowie die zentrale Lage in der **Darwingasse**, einer der gefragtesten Gegenden Wiens.

Raumaufteilung

Die Wohnung bietet eine durchdachte Raumaufteilung:

1.DG:

- Vorraum
- Abstellraum
- Schlafzimmer
- Schlafzimmer
- Schlafzimmer mit Terrasse
- Badezimmer mit Dusche und Badewanne
- getrenntes WC

2. DG:

- Wohnesszimmer mit fantastischer Terrasse

Details entnehmen Sie bitte den aktuellen Fotos und dem Grundriss

Zustand

Die Wohnung ist in einem ausgezeichnet gepflegten Zustand und wird wie sie liegt und steht verkauft.

Das Gebäude

Das Objekt befindet sich im **Dachgeschoss** eines stilvollen Altbaus mit Aufzug.

Lage

Die Wohnung befindet sich in der **Darwingasse 30** im beliebten und aufstrebenden 2. Wiener Gemeindebezirk, **Leopoldstadt**. Die Lage vereint urbanes Flair mit hoher Lebensqualität und bester Infrastruktur.

In fußläufiger Umgebung finden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants sowie Apotheken und Drogeriemärkte. Der **Karmelitermarkt**, einer der charmantesten Märkte Wiens, ist nur wenige Gehminuten entfernt und bietet frische Lebensmittel sowie vielfältige Gastronomie.

Erholungssuchende kommen durch die Nähe zum **Augarten**, einer weitläufigen barocken Parkanlage mit Spielplätzen, Sportmöglichkeiten und der Porzellanmanufaktur Augarten, voll auf ihre Kosten. Auch der **Prater** mit der berühmten Hauptallee und dem Riesenrad ist schnell erreichbar.

Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist ausgezeichnet: In der Nähe befinden sich die **U-Bahnlinien U2 (Taborstraße)** und **U1 (Nestroyplatz)**, die einen raschen Anschluss an die Innenstadt sowie an andere Bezirke ermöglichen. Ergänzt wird das Angebot durch mehrere Bus- und Straßenbahnlinien, z. B. Linie 5 oder 2. Der **Bahnhof Praterstern**, ein wichtiger Verkehrsknotenpunkt mit Schnellbahn-, U-Bahn- und Regionalzugverbindungen, ist ebenfalls in kurzer Zeit erreichbar.

Dank der zentrumsnahen Lage und der gleichzeitig ruhigen Umgebung in einer charmanten Wohngegend mit historischer Bausubstanz und begrünten Innenhöfen bietet die Wohnung in der Darwingasse ein ideales Zuhause für Stadtliebhaber mit Anspruch.

Kaufpreis

- **Kaufpreis der Eigentumswohnung: 1.399.000 €**
- **monatliche Vorschreibung: 543,76 €**

Besichtigung und Kontakt

Für Fragen oder die Vereinbarung eines persönlichen Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. **Bitte senden Sie uns eine schriftliche Anfrage** – wir garantieren eine Antwort am selben Tag!

Über uns

Adonia Immobilien wurde mit dem **goldenen IMMY 2019** ausgezeichnet, der renommiertesten Auszeichnung für Wiener Makler- und Verwalterbetriebe im Bereich Wohnimmobilien.

Besuchen Sie unsere Homepage unter adonia.at, um weitere exklusive Immobilienangebote zu entdecken.

Rechtliche Hinweise

- **Doppelmakler:** Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber/der Abgeberin hin. Unsere gesetzlichen Pflichten als Doppelmakler werden dadurch nicht beeinträchtigt.
- **AGB:** Unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen können Sie im Exposé und auf unserer Homepage einsehen. Diese sind Vertragsbestandteil.
- **Datenschutz:** Die Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten erfolgt gemäß den gesetzlichen Datenschutzbestimmungen. Details dazu finden Sie auf unserer Homepage unter „Datenschutzinformation“.

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 <500m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap