** Donaukanal-Nähe ** sanierte 3-Zimmer Neubauwohnung - perfekte Anlage - Ruhelage

Objektnummer: 60452

Eine Immobilie von Adonia Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1200 Wien
Baujahr:	1952
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	61,30 m²
Nutzfläche:	61,30 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	2,00 m²
Heizwärmebedarf:	D 119,60 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 3,11
Kaufpreis:	275.000,00 €
Betriebskosten:	116,25 €
USt.:	11,63 €

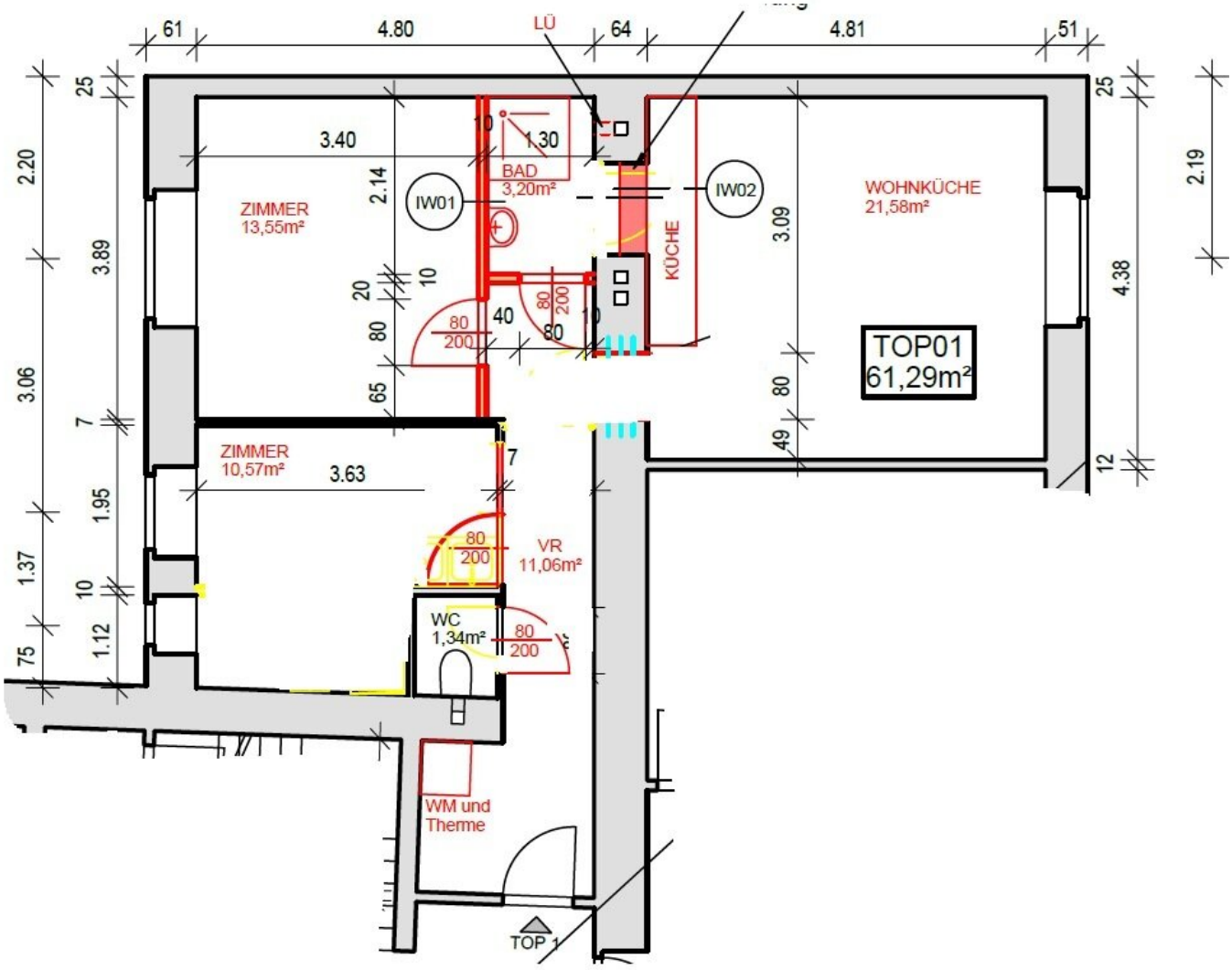
Provisionsangabe:

9.900,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Ari Abramov

Bertrand Kaufmann Immobilienmakler GmbH
Leystraße 154/100


61
4.80
LÜ
64
4.81
51
25
2.20
3.89
3.06
7
1.95
1.37
10
1.12
75
3.40
2.14
10
1.30
BAD
3,20m²
IW01
IW02
ZIMMER
13,55m²
KÜCHE
WOHNKÜCHE
21,58m²
3.09
80
49
25
2.19
4.38
12
TOP01
61,29m²
20
10
80
200
40
80
65
ZIMMER
10,57m²
3.63
7
VR
11,06m²
WC
1,34m²
WM und
Therme
TOP 1

Objektbeschreibung

3-Zimmer-Neubauwohnung in sehr guter Lage des 20. Bezirks

62 m² | 3 Zimmer | € 275.000

Highlights:

- WG-geeignete Wohnung, perfekt für Paare, Studenten oder KleinfamilieA
- **Top-sanierte Wohnung**
- **Exzellente öffentliche Anbindung**

Räumlichkeiten:

- Vorraum
- getrenntes WC
- Badezimmer mit Dusche
- Wohnküche
- Zimmer
- Zimmer

(siehe aktuelle Fotodokumentation und bewilligter Plan)

Zustand:

Die Wohnung ist top-saniert und im Erstbezug angeboten.

Das Haus:

- Neubau (BJ 1952)

Lage und Infrastruktur:

Die Wohnung befindet sich in **attraktiver Lage des 20. Bezirks**, umgeben von zahlreichen Geschäften und Nahversorgungsmöglichkeiten:

- **Lebensmittelgeschäfte, Apotheken, Restaurants, Banken und Bekleidungsgeschäfte** sind fußläufig erreichbar

- **Hannovermarkt und Donaukanal** in unmittelbarer Nähe

Öffentliche Anbindung:

- **U-Bahn:** U4 Friedensbrücke

- **Straßenbahn:** Linien 5, 31, 33

- **Buslinie:** 5A

- **U6 Jägerstraße**

Freizeit:

- **Augarten** als grüne Oase für Spaziergänge

- **Donaukanal-Uferpromenade** für Sport und Erholung

Preis:

- **€ 275.000**

Vertragserrichtung und Abwicklung

- **Rechtsanwalt:** Mag. Rafael Gilkarov

- **Kosten:** 1,5% + 20% Ust. + Barauslagen

Besichtigung:

Zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins senden Sie uns bitte eine schriftliche Anfrage, idealerweise mit Ihren Terminwünschen.

(Wir antworten verlässlich am selben Tag!)

Sollten Sie **Fragen** haben oder einen **persönlichen Gesprächstermin** wünschen, zögern Sie bitte nicht mich zu kontaktieren.

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 und 2019 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 <1.000m
Krankenhaus <1.500m

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

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.500m

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

Polizei <500m

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap