

**++NEU++ 2-Zimmer EG-NEUBAU-ERSTBEZUG mit  
großzügiger, getrennter Küche! auch für ANLEGER  
geeignet!**



**Objektnummer: 60825**

**Eine Immobilie von Adonia Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                    |
|--------------------------------------|--------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung            |
| <b>Land:</b>                         | Österreich         |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1160 Wien          |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau             |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 70,02 m²           |
| <b>Zimmer:</b>                       | 2                  |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                  |
| <b>WC:</b>                           | 1                  |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | 55,00 kWh / m² * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | 1,43               |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 268.900,00 €       |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                    |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Luca Schelodetz

Adonia Realitätenvermittlung GmbH  
Hohenstaufengasse 9/2  
1010 Wien

T 0664/910 15 40

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

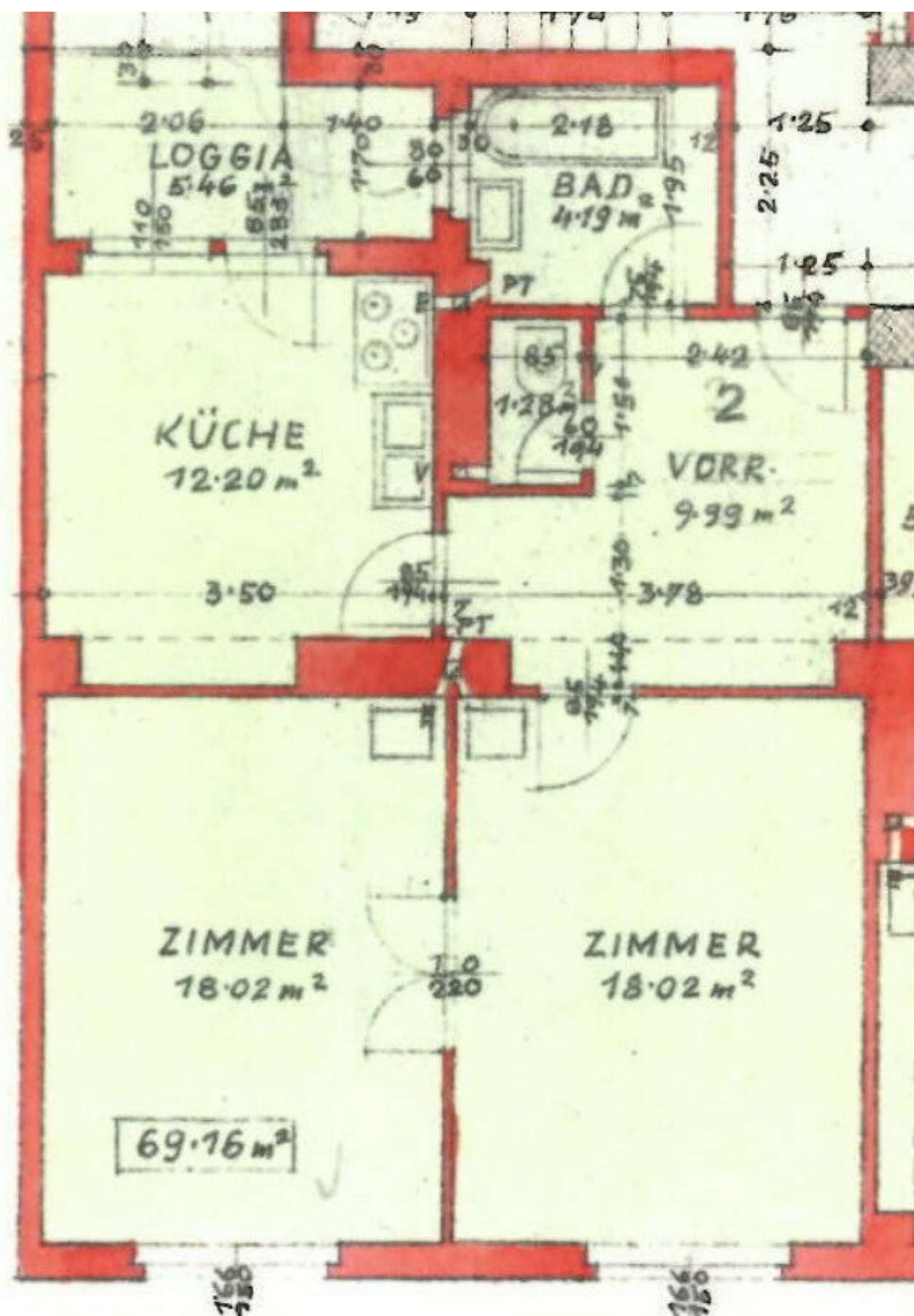












## Objektbeschreibung

### Zum Verkauf: Gepflegte 2-Zimmer Neubau-Wohnung in 1160 Wien

**Wohnfläche:** ca. 70 m<sup>2</sup>

**Zimmer:** 2

**Lage:** Deinhardsteingasse, 1160 Wien

Zurzeit noch befristet vermietet!

#### **Beschreibung:**

Diese helle, ca. 70 m<sup>2</sup> große Eigentumswohnung liegt im Erdgeschoss eines gepflegten Neubaus in einer sehr guten Lage des 16. Wiener Gemeindebezirks. Die Wohnung besticht durch einen optimalen Grundriss, viel Tageslicht und eine großzügige, getrennte Küche.

#### **Wichtiger Hinweis:**

Für eine rasche Vereinbarung eines Besichtigungstermins bitten wir Sie, uns eine **schriftliche Anfrage** zukommen zu lassen. **(Wir antworten verlässlich am selben Tag!)**

#### **Zustand:**

Die Wohnung ist gepflegt und wird mit einem aufrechten Mietvertrag verkauft.

- **Mietvertrag:** Befristet bis zum 30.04.2026
- **Aktuelle Mieteinnahmen:** € 1.000,- brutto

#### **Räumlichkeiten:**

- Vorraum
- Getrenntes WC

- Badezimmer mit Dusche
- Wohnzimmer
- Schlafzimmer
- Getrennte Küche

*(Details siehe Fotodokumentation)*

### **Das Haus:**

Die Wohnung befindet sich im Erdgeschoss eines gut erhaltenen Neubaus. Der Zugang zur Wohnung ist barrierefrei und somit auch für Personen mit eingeschränkter Mobilität geeignet.

### **Lage:**

Die Wohnung liegt in der **Deinhardsteingasse** im Herzen des 16. Bezirks. Die Umgebung bietet:

- Zahlreiche Geschäfte des täglichen Bedarfs (Lebensmittel, Restaurants, Apotheken, Banken)
- Diverse Arztpraxen
- Erholungsmöglichkeiten im **Leon Askin Park** und **Volksbad Friedrich-Kaiser-Gasse**, ideal für sportliche Aktivitäten oder entspannte Freizeitgestaltung.

### **Verkehrsanbindung:**

Die Wohnung ist optimal an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden:

- **Straßenbahnlinien:** 2, 46

- **U-Bahn:** U6 (Thaliastraße)

Die Wiener Innenstadt ist in **nur 20 Minuten** erreichbar. Kindergärten, Schulen und Universitäten sind ebenfalls bestens angebunden.

**Kaufpreis:**

**€ 269.000,-** (lastenfrei)

Betriebskosten monatlich (lt. Vorschreibung): **€ 267,31**

Rücklagenstand per 31.12.2024: **€ 12.761,04**

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

**Zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins lassen Sie uns bitte jedenfalls eine E-Mailanfrage zukommen!**

**Bitte achten Sie darauf, dass Sie diese Immobilie, nach Ihrer Anfrage bei Adonia Immobilien, nicht auch bei einem anderen Immobilienmaklerbüro anfragen! Vielen Dank!**

**Vielen Dank an unsere Kunden! Unser Unternehmen wurde zum Besten Start Up und als Qualitätsmakler ausgezeichnet!!**

**Nicht alle unsere Immobilien finden Sie auf den gängigen Plattformen. Wir freuen uns auf Ihren Besuch auf unserer Homepage unter [adonia.at](https://adonia.at)**

Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber/ der Abgeberin hin! 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.

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 <500m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap