

**++Fernblick++ Großartiger 4-Zimmer Erstbezug mit  
fantastischer Terrasse**



**Objektnummer: 61392**

**Eine Immobilie von Adonia Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                |
|--------------------------------------|--------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung                        |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                     |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1120 Wien                      |
| <b>Zustand:</b>                      | Erstbezug                      |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 112,51 m <sup>2</sup>          |
| <b>Zimmer:</b>                       | 4                              |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                              |
| <b>WC:</b>                           | 2                              |
| <b>Terrassen:</b>                    | 2                              |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | 59,20 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | 0,98                           |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 748.900,00 €                   |
| <b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>    | 6.656,30 €                     |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Luca Schelodetz**

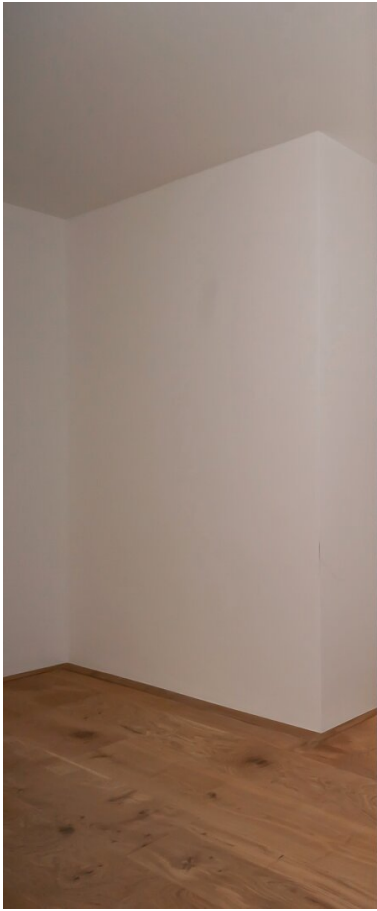
Adonia Realitätenvermittlung GmbH  
Hohenstaufengasse 9/2  
1010 Wien

T 0664/910 15 40



















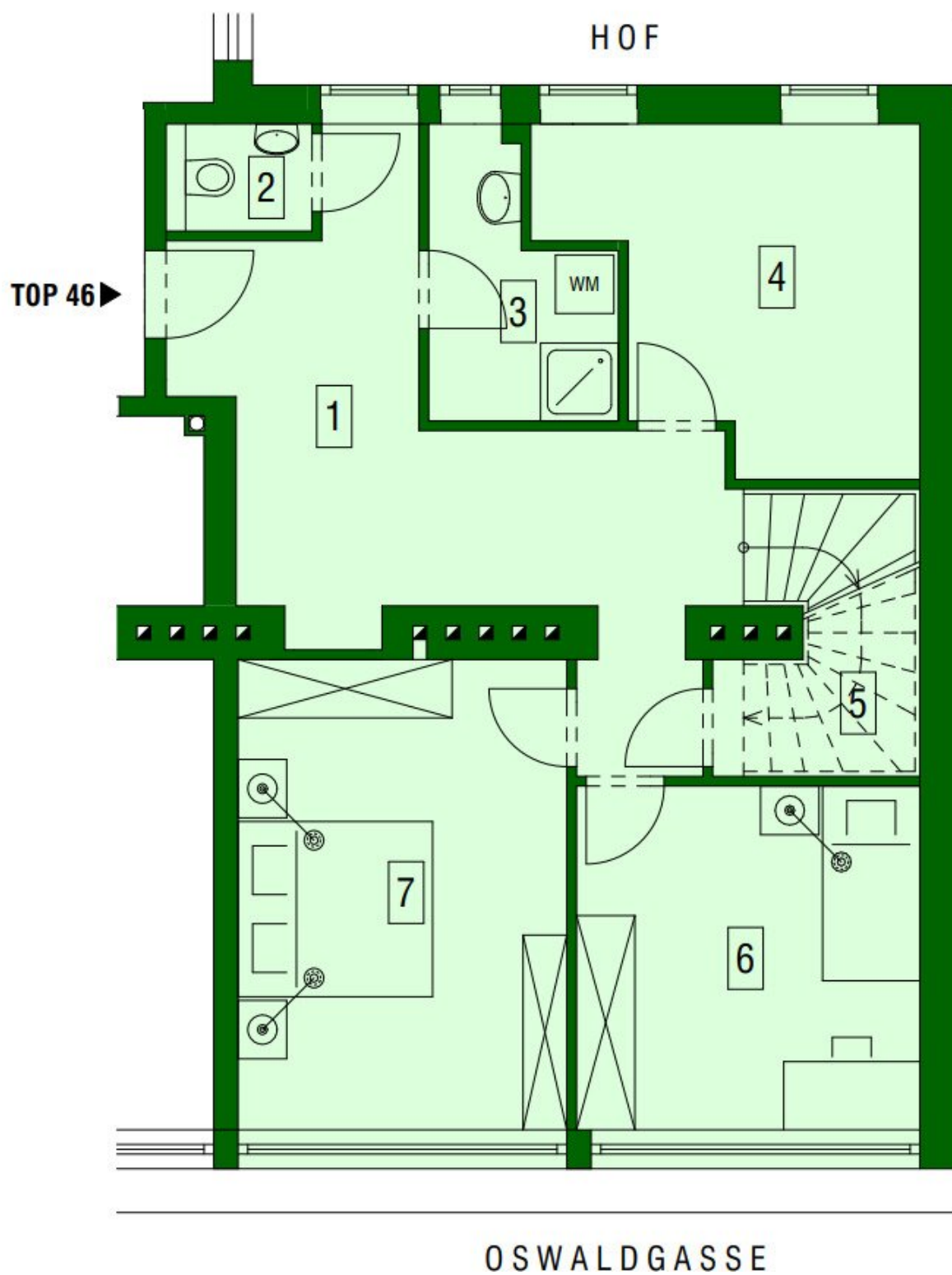
10 Jahre Adonia.

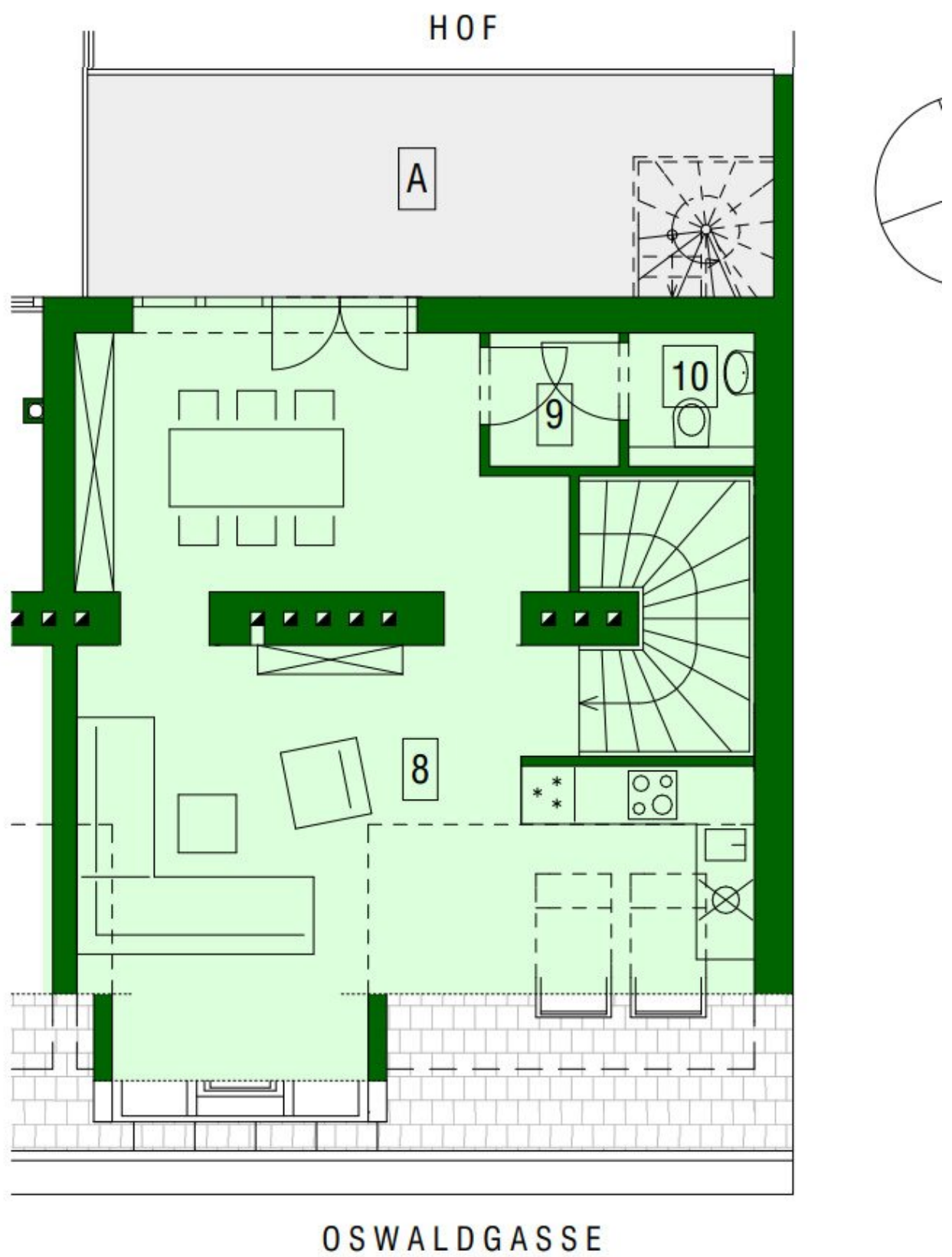
Immobilien sind  
unbeweglich.

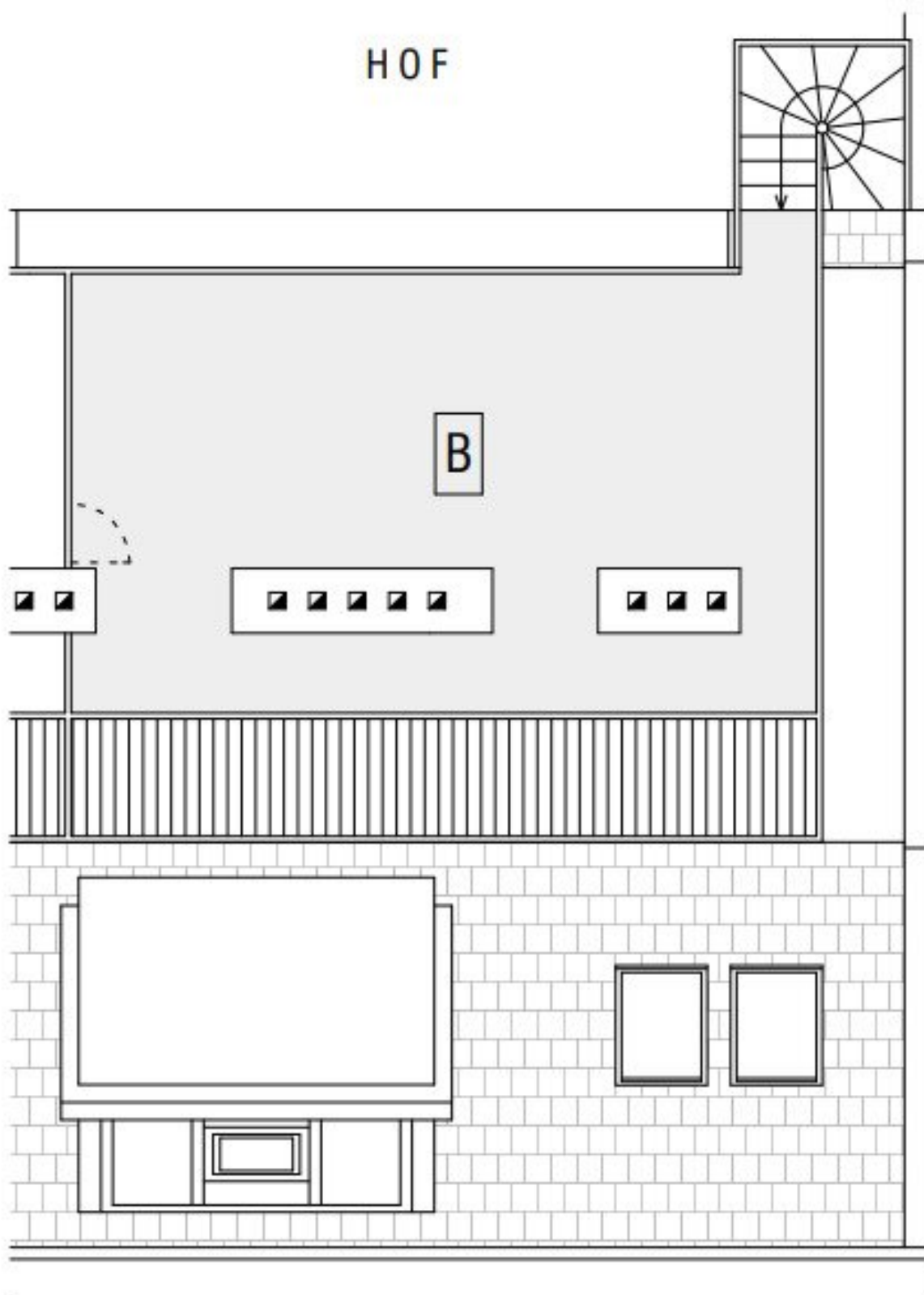
Wir weiterhin nicht.



**ADONIA**  
*Immobilien*







# Objektbeschreibung

## Außergewöhnliche 4-Zimmer-Wohnung mit großer Terrasse – 12. Wiener Gemeindebezirk

**Ca. 113 m<sup>2</sup> Wohnfläche + 45 m<sup>2</sup> Terrasse, Erstbezug nach Sanierung**

Zum Verkauf gelangt diese **ca. 113 m<sup>2</sup> große 4-Zimmer-Wohnung**, die sich über **2 Etagen** erstreckt und durch eine **großzügige Terrasse** besticht.

### Besichtigung

**++ Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin! ++**

Bitte senden Sie uns **eine schriftliche Anfrage**, idealerweise gleich mit Ihren **Terminwünschen**. Wir antworten verlässlich noch am selben Tag!

### Räumlichkeiten

#### 1. Dachgeschoss:

- Vorraum
- Getrenntes WC
- Badezimmer mit Dusche
- 3 Zimmer

#### 2. Dachgeschoss:

- WC
- Wohn-Esszimmer

- Terrasse + Dachterrasse

**Hinweis:** Siehe **Grundriss** und **aktuelle Fotodokumentation**

## **Zustand**

Die Wohnung befindet sich derzeit **in Sanierung** und wird in **Erstbezugsqualität** übergeben.

## **Ausstattung:**

- Hochwertiger **Parkettboden**
- Moderne **Fliesen**
- Beheizung mittels **Fernwärme**

## **Das Haus**

- Die Wohnung liegt im **1. und 2. Dachgeschoss** eines **gepflegten Altbaus**.

## **Lage und Infrastruktur**

Die Wohnung befindet sich in einer **ruhigen Wohnstraße** mit hervorragender Infrastruktur:

- **Einkaufsmöglichkeiten:** Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs sind fußläufig erreichbar.
- **Gesundheit:** Allgemein- und Fachärzte in unmittelbarer Nähe.

## **Verkehrsanbindung**

Die Wohnung ist **optimal an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden:**

- **U-Bahn und S-Bahn:**

- **U6-Station Bahnhof Meidling:** Leicht zu Fuß erreichbar mit Anbindung an Zugverbindungen und diverse S-Bahnlinien.

- **Straßenbahnlinien:**

- **62:** Lainz, Wolkersbergenstraße – Oper, Karlsplatz
- **Badner Bahn:** Oper, Karlsplatz – Baden

- **Buslinien:**

- **7A:** Meidling Hauptstraße – Reumannplatz
- **15A:** Bahnhof Meidling – Enkplatz, Grillgasse
- **62A:** Bahnhof Meidling – Liesing

- **Mit dem Auto:**

- Direkter Anschluss an die **Wienerbergstraße/Triesterstraße** mit schneller Verbindung zur **Autobahn A2**.

## Preis

- Lastenfreier Kaufpreis: EUR 749.000,-

## Vertragserrichtung und Abwicklung

- Rechtsanwalt: **Mag. Georg Kampas**, Börsegasse 9, 1010 Wien
- **Kosten:** 1,5 % des Kaufpreises + Barauslagen + 20 % USt

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](https://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 veröffentlichten 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 <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 <1.000m  
Bank <1.000m

Post <1.000m  
Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap