

**++NEU++ Fantastischer 3-Zimmer Erstbezug in einer fantastischer Lage!**



**Objektnummer: 63000**

**Eine Immobilie von Adonia Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                 |
|-------------------------------|---------------------------------|
| Adresse                       | Goldeggasse                     |
| Art:                          | Wohnung                         |
| Land:                         | Österreich                      |
| PLZ/Ort:                      | 1040 Wien                       |
| Zustand:                      | Erstbezug                       |
| Alter:                        | Altbau                          |
| Wohnfläche:                   | 81,02 m <sup>2</sup>            |
| Zimmer:                       | 3                               |
| Bäder:                        | 1                               |
| WC:                           | 1                               |
| Heizwärmebedarf:              | 107,80 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | 3,02                            |
| Kaufpreis:                    | 568.900,00 €                    |
| Betriebskosten:               | 115,87 €                        |
| USt.:                         | 11,59 €                         |
| Provisionsangabe:             |                                 |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Ari Abramov**

Adonia Realitätenvermittlung GmbH  
Hohenstaufengasse 9/2  
1010 Wien

















10 Jahre Adonia.

Immobilien sind  
unbeweglich.

Wir **weiterhin** nicht.



**ADONIA**

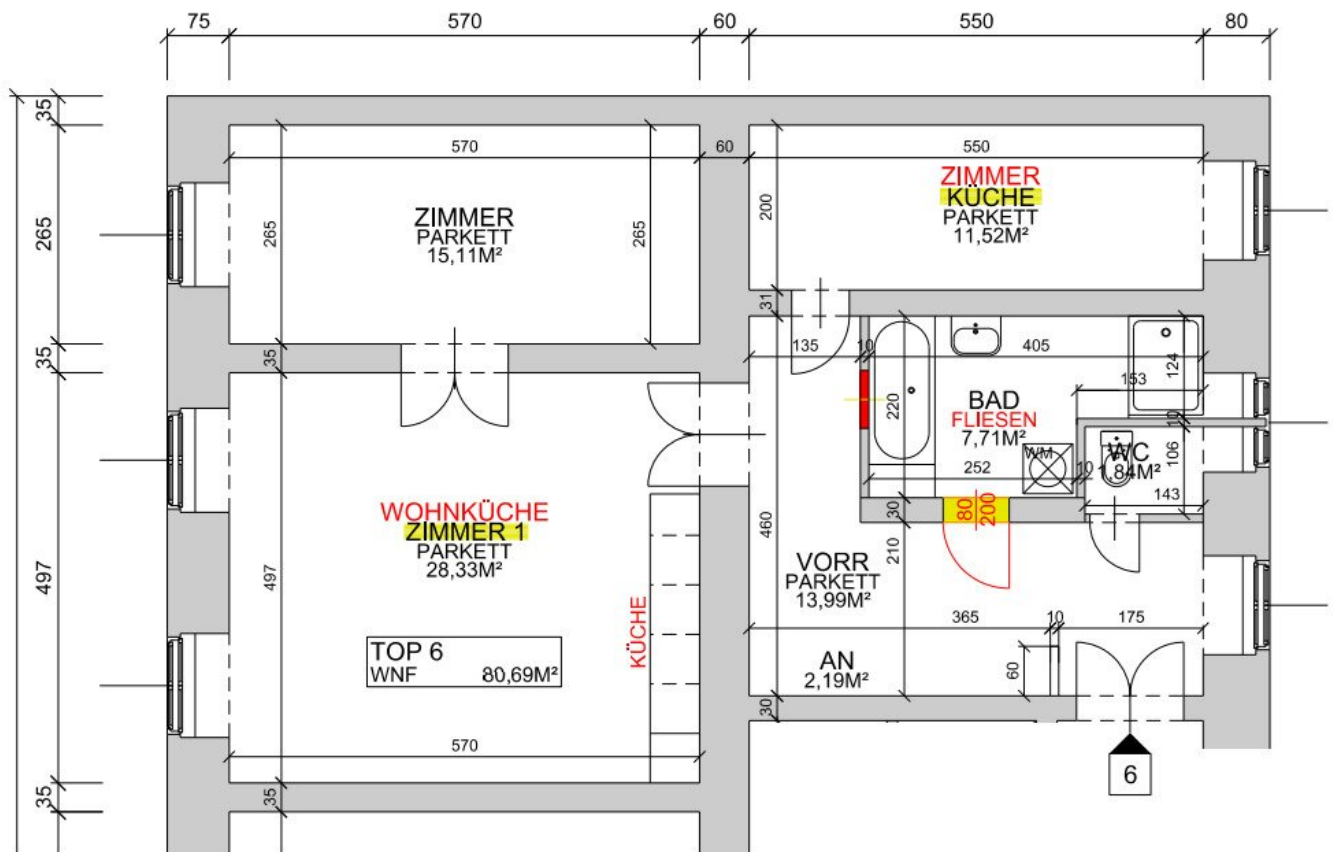
*Immobilien*

seit 2014



**ADONIA**

*Immobilien*



# Objektbeschreibung

## Stilvolle 3-Zimmer Altbauwohnung in zentraler Lage – 81m<sup>2</sup>

Zum Verkauf steht eine ca. 81m<sup>2</sup> große 3-Zimmer Altbauwohnung in ausgezeichneter Lage des 4. Wiener Gemeindebezirks.

## Besichtigung

Für die Vereinbarung eines Besichtigungstermins senden Sie uns bitte **unbedingt eine schriftliche Anfrage**. Wir antworten verlässlich noch am selben Tag!

## Wohnung im Detail

- **Räumlichkeiten (ca. 81m<sup>2</sup>):**

- Vorraum
- WC
- Badezimmer
- Wohnzimmer
- Zimmer
- Zimmer

*(siehe Fotodokumentation und Grundriss)*

- **Zustand:**

Die Wohnung befindet sich in einem **generalsanierten Zustand**.

## **Lage und Umgebung**

Die Wohnung liegt in der **Goldeggasse 1-3, 1040 Wien**, einer der gefragtesten Gegenden des 4. Bezirks.

- **Nahversorgung:**

In fußläufiger Entfernung finden sich zahlreiche Geschäfte des täglichen Bedarfs, darunter Supermärkte, Restaurants, Apotheken, Banken und Bekleidungsgeschäfte. Auch Arztpraxen sind bequem zu Fuß erreichbar.

- **Verkehrsanbindung:**

- **U-Bahn:** U1 (Hauptbahnhof, 8 Minuten Fußweg, ca. 700m)
- **Straßenbahn:** Linien D, 18, O
- **Bus:** 13A, 69A
- **Zugverbindungen:** Nationale und internationale Zugverbindungen am Hauptbahnhof

Die exzellente Anbindung ermöglicht eine schnelle Verbindung zur Wiener Innenstadt, zum Stadtrand und darüber hinaus.

- **Freizeit und Erholung:**

Der **Belvedere Garten** und der **Schweizergarten** befinden sich in unmittelbarer Nähe (ca. 1 Minute zu Fuß) und bieten ideale Bedingungen für Spaziergänge, Jogging oder entspannte Stunden im Grünen.

- **Bildungseinrichtungen:**

Kindergärten, Schulen und Universitäten sind durch die hervorragende Verkehrsanbindung bestens erreichbar.

- **Sicherheit und Komfort:**

Gut beleuchtete Straßen sorgen auch abends für eine angenehme Atmosphäre und ermöglichen sicheres Joggen oder Radfahren.

## **Preis**

Der Kaufpreis beträgt **€ 569.000,-**.

Die monatlichen Kosten betragen **€ 207,11**

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 <750m

Krankenhaus <1.250m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <750m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <750m

**Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <750m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap