

**++FonteFlats++ Hochwertiger 4-Zimmer  
Neubau-ERSTBEZUG mit toller Terrasse!**



**Objektnummer: 63316**

**Eine Immobilie von Adonia Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1100 Wien
<b>Baujahr:</b>	2024
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	101,47 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	28,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	0,67
<b>Kaufpreis:</b>	609.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	159,83 €
<b>USt.:</b>	18,06 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Luca Schelodetz**

Adonia Realitätenvermittlung GmbH  
Hohenstaufengasse 9/2  
1010 Wien











Wir feiern:  
10 Jahre Adonia.



**ADONIA**

*Immobilien*

seit 2014



## Objektbeschreibung

### **Neu errichtete 4-Zimmer-Wohnung mit Balkon – Erstbezug im 4. Stock eines schönen Altbaus**

Zum Verkauf steht eine ca. 101m<sup>2</sup> große, **neu errichtete 4-Zimmer-Wohnung mit Balkon** in einem gepflegten Altbau. Die Wohnung befindet sich im 4. Stock und wird als **Erstbezug** angeboten.

### **Besichtigung**

**Zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins** bitten wir Sie, uns **unbedingt eine schriftliche Anfrage** zukommen zu lassen. Wir antworten verlässlich am selben Tag!

### **Wohnungsdetails**

- **Lage:** 4. Obergeschoss
  
- **Raumaufteilung:**
  - Vorraum
  
  - Badezimmer mit WC und Badewanne
  
  - Getrenntes WC
  
  - Abstellraum
  
  - Wohnküche
  
  - 3 Zimmer
  
  - Balkon

(Siehe Plan und aktuelle Fotodokumentation)

- **Zustand:**

Die Wohnung ist als **Erstbezug** verfügbar.

## **Ausstattungsdetails**

- Fußbodenheizung
- Hochwertiger Parkettboden
- Exklusiv ausgestattete Sanitärräume

## **Das Gebäude**

Das Objekt befindet sich in einem **schönen Altbau**, der vor kurzem modernisiert wurde.

- Der Dachgeschossausbau umfasste den Einbau eines Personenaufzugs.

## **Lage**

Die Wohnung liegt in der **Quellenstraße**, einer ruhigen Wohngegend mit idealer Infrastruktur:

- **Einkaufsmöglichkeiten:** Geschäfte des täglichen Bedarfs sind fußläufig erreichbar.
- **Ärztliche Versorgung:** Allgemein- und Fachärzte befinden sich in der Nähe.

## Verkehrsanbindung

- **Straßenbahnlinien:**
  - **6:** Burggasse/Stadthalle – Reumannplatz
  - **11:** Otto-Probst-Platz – Kaiserebersdorf
  - **D:** Nußdorf – Alfred-Adler-Straße

Die Haltestellen sind nur **2 Minuten zu Fuß** entfernt.

## Preis

**Lastenfreier Pauschal-Kaufpreis:** € 609.000

monatliche Kosten ab 01/2026: € 328,84

- **Sonstiges:**
  - Die endgültige Wohnungsgröße kann noch leicht abweichen, da das Objekt derzeit noch nicht naturvermessen ist.
  - Betriebskosten: ca. € 2,50/m<sup>2</sup> (exkl. Reparaturrücklage und Aufzug).

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](http://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 <1.000m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <2.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <500m  
Höhere Schule <2.000m

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.000m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap