



**Oesterreich.Immobilien**  
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 27058

erstellt am : 28.11.2023

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 460000€

Straße:

1220 Wien

Wien Österreich

### Kontaktinformationen:

Phillip Phillip

Tel:

pp@adonia-immobilien.at

Wohnfläche: 86.96m<sup>2</sup>

## +.+NEU+.+ Hochwertiger 4-Zimmer Neubau-Erstbezug mit Garten!



\*\*\*ZUR VEREINBARUNG eines BESICHTIGUNGSTERMINS lassen SIE uns BITTE JEDENFALLS eine schriftliche ANFRAGE am besten gleich mit Ihren TERMINWÜNSCHEN zukommen! (wir antworten verlässlich am selben Tag!)\* \*\*

T3: Zum Verkauf gelangt diese ca. 86,96m<sup>2</sup> große 4-Zimmer Neubauwohnung (ERSTBEZUG) mit ca 83m<sup>2</sup> Freifläche in sehr guter Lage des 22. Wiener Gemeindebezirks.

## Raumaufteilung: Erdgeschoss

Vorraum  
getrenntes WC  
Abstellraum  
Badezimmer  
Badezimmer  
Zimmer  
Zimmer  
Zimmer  
Wohnküche  
Garten + Terrasse

(siehe Beispielfotos)

### Ausstattung:

Alle Wohnungen dieses Projekts werden hochwertig ausgestattet. In allen Zimmern wird ein wunderschöner Parkettboden verlegt, die Nassräume werden hochwertig verfliest und mit Markenarmaturen ausgestattet. Alle Wohnungen werden mittels Fußbodenheizung (Luftwärmepumpe) beheizt.

### Zustand:

Die Wohnungen werden schlüsselfertig (ohne Küche) im ERSTBEZUG verkauft. Gerne vermitteln wir Ihnen auch ein kostengünstiges Küchenstudio!

### Lage/Infrastruktur:

Die Donaustadt ist flächenmäßig der größte und zugleich der am schnellsten wachsende Wiener Bezirk. Der Bezirk bietet seinen Bewohnern mit mehr als 50% Grünfläche zahlreiche Erholungsgebiete, die in nur wenigen Minuten mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar sind. Die U-Bahnlinie U2 'Aspernstraße' und 'Seestadt' sind über die Buslinien 26A, 88A und 88B optimal angebunden. Von hier aus erreicht man das Stadtzentrum in rund 30 Minuten. Auch mit dem PKW ist eine gute Verkehrsanbindung geboten, über die Erzherzog-Karl-Straße gelangt man rasch und unkompliziert auf die A23.

Naherholungsgebiete prägen das Leben im Bezirk. So bieten neben der Donauinsel zahlreiche weitere Parkanlagen wie die Blumengärten Hirschstetten oder das Gänsehäufel eine Vielzahl an Freizeitaktivitäten. Einzigartige, typische Wiener Beisl lassen sich in der nur wenige Minuten entfernten Lobau und am Mühlwasser finden. Neben einer sehr guten Infrastruktur befinden sich eine Vielzahl an Nahversorgungsangeboten und Einkaufsmöglichkeiten im Bezirk. Das Donauzentrum, Wiens größtes Einkaufszentrum und Entertainment Center, oder der Gewerbepark Stadlau sind öffentlich oder mit dem PKW rasch zu erreichen. In rund 15 Minuten gelangt man über die S1 zum G3 Shopping Resort Gerasdorf. Die medizinische Versorgung ist mit dem Sozialmedizinischen Zentrum Ost (SMZ-Ost), dem zweitgrößten Krankenhaus Wiens, aber auch mit nahegelegenen Apotheken und Ärzten bestens gewährleistet.

### Preis:

Der Preis für Eigennutzer beträgt Euro 460.000.-.

Es können auch KFZ-Stellplätze (mit und ohne E-Anschluss) erworben werden!

Die geschätzten monatlichen Betriebskosten werden sich auf ca. 2,5? pro m<sup>2</sup> netto (exkl. Liftbetriebskosten) belaufen.

Sollten Sie Fragen haben oder einen persönlichen Besichtigungstermin 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, 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 Datenschutzzinformation) 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 Auftraggeber ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig. Infrastruktur / Entfernungen  
Gesundheit  
Arzt &lt;500m  
Apotheke &lt;500m  
Klinik &lt;2.000m  
Krankenhaus &lt;4.500m  
Kinder  
&lt;500m  
Schulen  
Schule &lt;500m  
Kindergarten &lt;500m  
Universität &lt;500m  
Höhere  
Schule &lt;1.500m  
Nahversorgung  
Supermarkt &lt;500m  
Bäckerei  
&lt;2.000m  
Einkaufszentrum &lt;2.000m  
Sonstige  
Bank &lt;500m  
Geldautomat  
&lt;3.000m  
Post &lt;500m  
Polizei &lt;2.000m  
Verkehr  
Bus &lt;500m  
U-Bahn  
&lt;2.000m  
Straßenbahn &lt;3.500m  
Bahnhof &lt;2.000m  
Autobahnanschluss  
&lt;5.500m  
Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Eckdaten

Wohnfläche: 86.96m<sup>2</sup>

Zimmer: 4

Bäder: 2

Nutzungsart: Privatimmobilie

Befuerung: Luftwärmepumpe,  
hwbwert: 29m<sup>2</sup>

fgeewert: 0.73m<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 460000€

## Kontaktinformationen

Vorname: Phillip

Nachname: Phillip

E-Mail: pp@adonia-immobilien.at