



**Oesterreich.Immobilien**  
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 6424

erstellt am : 06.09.2023

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 949000€

Straße:

1220 Wien

Wien Österreich

### Kontaktinformationen:

Benjamin Benjamin

Tel:

bm@adonia-immobilien.at

Wohnfläche: 157m<sup>2</sup>

## **++NEU++ Hochwertiges 6-Zimmer Townhouse mit Terrasse und 90m<sup>2</sup> Garten \*\*Luftwärmepumpe\*\***



Das Projekt S-P-22, besteht aus 6 freifinanzierten Neubau-Eigentumswohnungen in Größen zwischen 47m<sup>2</sup> und 101m<sup>2</sup> und 4 hochwertigen Reihenhäusern (jeweils ca. 160m<sup>2</sup>) Dabei handelt es sich um einen hochwertigen Neubau, welcher nicht nur durch seine flexiblen und intelligent geplanten Grundrisse und die großzügige Planung von Garten und Terrassenflächen, sondern auch durch seine sehr gute Lage besticht. Die Wohnungsgrößen und deren perfekte Grundrisse machen dieses Projekt nicht nur für anspruchsvolle Eigentümer, sondern auch für Anleger sehr interessant.

**\*\*\*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!)\*\*

Raumaufteilung: Haus 4, im Hof gelegen, erstreckt sich über drei Etagen:

Erdgeschoss:

Eingang über den Vorgarten  
Vorraum  
getrenntes WC  
extra Wohnraum  
Wohnküche  
Abstellraum  
Terrasse mit Garten

Obergeschoss:

Vorraum  
Badezimmer 1  
Schlafzimmer  
getrenntes WC  
Badezimmer 2  
Zimmer  
Zimmer

3. Etage:

Badezimmer  
Zimmer

(siehe Plan u. aktuelle Fotos)

Ausstattung:

Die Häuser dieses Projekts wurden neu hergestellt und hochwertig ausgestattet. In allen Zimmern wurde ein wunderschöner Parkettboden verlegt, die Nassräume wurden aufwendig verfliesst und mit Markenamaturen ausgestattet. Alle Objekte werden mittels Fußbodenheizung (Luftwärmepumpe) beheizt und bieten in Sachen Ausstattung und Ausführung alle Vorzüge eines zeitgemäßen Neubaus.

Auf Wunsch lassen wir Ihnen gerne eine Bau- u. Ausstattungsbeschreibung zukommen!

Zustand:

Die Häuser werden schlüsselfertig (ohne Küche) im ERSTBEZUG verkauft. SIEHE AKTUELLE FOTOS!

Gebäude:

Es handelt sich um einen jetzt neu erbauten Neubau mit zwei Geschäftslokalen auf welchem zwei Geschosse aufgebaut wurden (Straßentrakt). Davon getrennt im Hintertrakt der Liegenschaft entstehen vier hochwertige Reihenhäuser.

#### Lage/Infrastruktur:

Das Projekt befindet sich im Herzen des 22. Wiener Gemeindebezirks. Direkt vor der Haustür befindet sich ein Kreuzungspunkt der Buslinien 26A, 92A, 97A, N26 und bietet somit eine sehr gute Anbindung. Die Umgebung ist auch als Wohn- und Einzugsgebiet optimal gelegen und zählt zu den beliebtesten Lagen des 22. Bezirks.

#### Preis:

Der Preis für diese Eigentumswohnung beträgt EUR 949.000.-.

Ein Tiefgaragenstellplatz kann für einen Preis von EUR 30.000.-. zusätzlich erworben werden.

Vertragserrichtung und Abwicklung: ENGINDENIZ Rechtsanwälte für Immobilienrecht GmbH, 1010 Wien, Marc-Aurel-Straße 6/5, 1,5% plus Barauslagen plus 20% Ust

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!

#### Das Kleingedruckte:

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

Wir sind in unserer Position als Vermittler als Doppelmakler tätig.

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 Exposé 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.

Irrtum und Änderungen vorbehalten.

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;5.500m  
Krankenhaus &lt;2.000m  
Kinder &lt; &lt; Schulen  
Schule &lt;500m  
Kindergarten &lt;500m  
Universität &lt;2.000m  
Höhere Schule &lt;2.000m  
Nahversorgung  
Supermarkt &lt;500m  
Bäckerei

&lt;500mEinkaufszentrum &lt;3.500mSonstigeBank &lt;500mGeldautomat  
&lt;500mPost &lt;1.000mPolizei &lt;1.000mVerkehrBus &lt;500mU-Bahn  
&lt;1.000mStraßenbahn &lt;500mBahnhof &lt;1.000mAutobahnanschluss  
&lt;3.000mAngaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Eckdaten

Wohnfläche: 157m<sup>2</sup>

Zimmer: 6

Bäder: 3

Nutzungsart: Privatimmobilie

Befuerung: Luftwärmepumpe,  
hwbwert: 47.6m<sup>2</sup>

fgeewert: 0.8m<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 949000€

## Kontaktinformationen

Vorname: Benjamin

Nachname: Benjamin

E-Mail: [bm@adonia-immobilien.at](mailto:bm@adonia-immobilien.at)