



**Oesterreich.Immobilien**  
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 6469

erstellt am : 06.09.2023

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 239000€

Straße:

1220 Wien

Wien Österreich

### Kontaktinformationen:

Luca Schelodetz

Tel:

pr@adonia-immobilien.at

Wohnfläche: 49m<sup>2</sup>

### **++.NEU.++ Hochwertiger 2-Zimmer Neubau-Erstbezug mit ca. 6m<sup>2</sup> Balkon/Loggia!**



Zum Verkauf gelangt diese neu errichtete, ca. 49m<sup>2</sup> große 2-Zimmer Wohnung in guter Lage des 22. Wiener Gemeindebezirks.

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

Räumlichkeiten: 1. Stock

Vorraum  
Wohnküche  
Schlafzimmer  
Abstellraum  
Badezimmer mit Dusche u. WC

(siehe aktuelle Fotos und Grundriss)

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 239.000.-.

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 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 Auftraggeber ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig. Infrastruktur / Entfernungen  
Gesundheit  
Arzt &lt;500m Apotheke &lt;1.000m Krankenhaus &lt;5.000m Klinik &lt;8.500m Kinder  
&lt; Schulen  
Schule &lt;500m Kindergarten &lt;500m Universität &lt;500m Höhere  
Schule &lt;2.000m Nahversorgung  
Supermarkt &lt;1.000m Bäckerei  
&lt;2.000m Einkaufszentrum &lt;2.000m Sonstige  
Geldautomat &lt;2.500m Bank  
&lt;1.000m Post &lt;1.000m Polizei &lt;2.000m Verkehr  
Bus &lt;500m U-Bahn  
&lt;2.500m Straßenbahn &lt;3.500m Bahnhof &lt;2.500m Autobahnanschluss  
&lt;6.000m Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Eckdaten

Wohnfläche: 49m<sup>2</sup>

Zimmer: 2

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Befuerung: Luftwärmepumpe,  
hwbwert: 161m<sup>2</sup>

fgeewert: 3.6m<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 239000€

## Kontaktinformationen

Vorname: Luca

Nachname: Schelodetz

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