



**Oesterreich.Immobilien**  
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 32689

erstellt am : 28.12.2023

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 499000€

Straße: Heiligenstädter Straße

1190 Wien

Wien Österreich

### Kontaktinformationen:

Benjamin Benjamin

Tel:

bm@adonia-immobilien.at

Wohnfläche: 87m<sup>2</sup>

## **++NEU++ 3-Zimmer Dachgeschoss-ERSTBEZUG mit Terrasse, tolle Aufteilung!**



Zum Verkauf gelangt diese, ca. 87 m<sup>2</sup> große, Dachgeschoss-Eigentumswohnung mit ca. 12 m<sup>2</sup> Terrasse in zentraler Lage des 19. Wiener Gemeindebezirks!

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

In diesem Dachgeschoss sind gerade 8 hochwertige Dachgeschosswohnungen mit Freifläche in Größen von ca. 56m<sup>2</sup> bis ca. 104m<sup>2</sup> entstanden.

## Raumaufteilung: Top 33, Dachgeschoss, Maisonette auf zwei Ebenen

### Ebene 1:

Vorraum  
Badezimmer  
WC  
Abstellraum  
Zimmer  
Zimmer

### Ebene 2:

Wohnküche  
Terrasse

(siehe Plan und aktuelle Fotos)

### Zustand:

Die Wohnungen wurden soeben fertiggestellt. Der Verkauf erfolgt als schlüsselfertiger Erstbezug ohne Küche.

In diesem Haus stehen noch folgende Einheiten zum Verkauf:

Top 32	4 Zimmer	98 m <sup>2</sup>	9,5 m <sup>2</sup> Terrasse	589.000
Top 33	3 Zimmer	87 m <sup>2</sup>	12,38 m <sup>2</sup> Terrasse	499.000
Top 36	3 Zimmer	68 m <sup>2</sup>	11,66 m <sup>2</sup> Terrasse	409.000
Top 37	3 Zimmer	94 m <sup>2</sup>	26,63 m <sup>2</sup> Terrasse	579.000

### Haus:

Es handelt sich um einen klassischen Altbau mit vielen Stilelementen. Ein Großteil der Altbauwohnungen wurde generalsaniert und abverkauft. Nun wurde das Dachgeschoss ausgebaut und 8 neue Einheiten geschaffen. Im Zuge dessen wurden Sanierungsarbeiten am Stiegenhaus, der Lifteinbau und der Einbau einer Gas-Zentralheizung realisiert.

### Lage:

Die Wohnung befindet sich in der Heiligenstädter Straße und somit im 19. Bezirk.

Fußläufig sind in der Umgebung zahlreiche Geschäfte des täglichen Bedarfs (Lebensmittel, Restaurants, Bekleidungsgeschäfte, Apotheken, Banken) sowie auch diverse Arztpraxen binnen weniger Minuten zu erreichen.

Direkt vor der Haustür befindet sich die Buslinie 10A, U4 Heiligenstadt, sowie die S-Bahn Heiligenstadt. Mit den öffentlichen Verkehrsmitteln kann in der Folge die Wiener Innenstadt innerhalb von 10 Minuten erreicht werden.

Weitere öffentliche Verkehrsmittel: Straßenbahnlinien 37 und D.

Kindergärten, Schulen und Universitäten sind mit den oben genannten öffentlichen Verkehrsmitteln bestens angebunden.

Genauere Informationen entnehmen Sie bitte dem Lageplan!

Verkehrsanbindung:

Die Wohnung ist über die Autobuslinie 10A sowie die Straßenbahnlinien 37,D und die U4 Heiligenstadt sehr gut öffentlich angebunden.

Preis:

Der lastenfreie Kaufpreis für diese Eigentumswohnung beträgt Euro 499.000

Vertragserrichtung und Abwicklung: Renner Wildner Bauer Rechtsanwälte, Gonzagagasse 11, A -1010 Wien 1,5% plus Barauslagen plus 20% Ust

Die monatlichen Kosten ( Betriebskosten, Reparaturfondzahlung und Umsatzsteuer) belaufen sich auf ca. EUR 2,5/m<sup>2</sup>. (exklusive Liftbetriebskosten)

Sollten Sie Fragen haben, zögern Sie bitte nicht mich zu kontaktieren.

Nicht alle unserer Immobilien werden auf die gängigen Immobilienplattformen exportiert! Besuchen Sie unsere Homepage unter [adonia-immobilien.at](http://adonia-immobilien.at) um alle Immobilien sehen zu können!

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. Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie. 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;250m Klinik &lt;750m Krankenhaus &lt;1.250m Kinder  
&lt; Schulen  
Schule &lt;500m Kindergarten &lt;500m Universität &lt;500m Höhere  
Schule &lt;1.000m Nahversorgung  
Supermarkt &lt;250m Bäckerei  
&lt;750m Einkaufszentrum &lt;1.250m Sonstige  
Geldautomat &lt;250m Bank  
&lt;250m Post &lt;750m Polizei &lt;750m Verkehr  
Bus &lt;250m U-Bahn  
&lt;250m Straßenbahn &lt;250m Bahnhof &lt;750m Autobahnanschluss  
&lt;750m Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Eckdaten

Wohnfläche: 87m<sup>2</sup>

Zimmer: 3

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Heizungsart: Zentral

Befeuerung: Gas,

## Preisinformationen

Kaufpreis: 499000€

## Kontaktinformationen

Vorname: Benjamin

Nachname: Benjamin

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