



**Oesterreich.Immobilien**  
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 76067

erstellt am : 20.07.2024

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 499000€

Straße:

1020 Wien

Wien Österreich

### **Kontaktinformationen:**

Phillip Phillip

Tel:

pp@adonia-immobilien.at

Wohnfläche: 70.6m<sup>2</sup>

## **++WSG18++ Außergewöhnlicher 2-Zimmer DG-ERSTBEZUG mit großartiger Terrasse!**



Zum Verkauf gelangt diese neu errichtete ca. 71m<sup>2</sup> große 2-Zimmer Wohnung mit Terrasse in sehr guter Lage des 2. Wiener Gemeindebezirks im DG eines schönen Altbaus.

Das Objekt wird belagsfertig verkauft!

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

## Raumaufteilung:

Vorraum  
Badezimmer mit WC  
Wohn-Esszimmer  
Zimmer  
Abstellraum  
Terrasse

(siehe Plan u. Beispielfotos)

## Zustand:

Das Objekt wird soeben neu errichtet. Es handelt sich um einen Erstbezug. (siehe Beispielfotos von bereits fertiggestellten Objekten)

## Ausstattungsdetails:

Fußbodenheizung  
Luftwärmepumpe  
Klimaanlagenvorbereitung

## Haus:

Das Objekt befindet sich im 5.OG (2.DG) eines schönen Altbaus. Das Dachgeschoss wird soeben ausgebaut und im Zuge dessen wird ein Personenaufzug eingebaut. Fertigstellung Ende Q3 2025.

## Lage:

Das Objekt ist in der Wolfgang Schmälzl Gasse gelegen und somit in einer der besten und gefragtesten Lagen im 02. Gemeindebezirk. Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs und einige Restaurants und Cafes befinden sich in unmittelbarer Gehdistanz!

## Verkehrsanbindung:

Die U1 Station sichert eine perfekte Anbindung an das Stadtzentrum. Auch eine nahegelegene Busstation als auch Straßenbahn zählen zu der guten öffentlichen Anbindung unweit der Haustüre.

## Preis:

Der lastenfreie Kaufpreis für diese Wohnung beträgt Euro 499.000.-

Derzeit befindet sich vor Ort noch eine große Baustelle. Bei einer eventuellen Besichtigung bitten wir um festes Schuhwerk (keine Flip-Flops oder offene Schuhe). Bitte Kleinkinder nicht mit zur Besichtigung bringen. Die Besichtigung erfolgt auf eigene Verantwortung.

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 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;1.000m  
Krankenhaus &lt;1.500m  
Kinder &lt;500m  
Schulen  
Schule &lt;500m  
Kindergarten &lt;500m  
Universität &lt;500m  
Höhere Schule &lt;2.000m  
Nahversorgung  
Supermarkt &lt;500m  
Bäckerei &lt;500m  
Einkaufszentrum &lt;2.000m  
Sonstige  
Geldautomat &lt;500m  
Bank &lt;500m  
Post &lt;1.000m  
Polizei &lt;500m  
Verkehr  
Bus &lt;500m  
U-Bahn &lt;500m  
Straßenbahn &lt;1.000m  
Bahnhof &lt;500m  
Autobahnanschluss &lt;2.000m  
Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Eckdaten

Wohnfläche: 70.6m<sup>2</sup>

Zimmer: 2

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Befuerung: Luftwärmepumpe,  
hwbwert: 43.7m<sup>2</sup>

fgeewert: 0.74m<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 499000€

## Kontaktinformationen

Vorname: Phillip

Nachname: Phillip

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