

**++NEU++ Premium 1-Zimmer ALTBAU-ERSTBEZUG in
toller Lage!**



Objektnummer: 57506

Eine Immobilie von Adonia Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1170 Wien
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	28,00 m ²
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	142,40 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	2,38
Kaufpreis:	149.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Luca Schelodetz

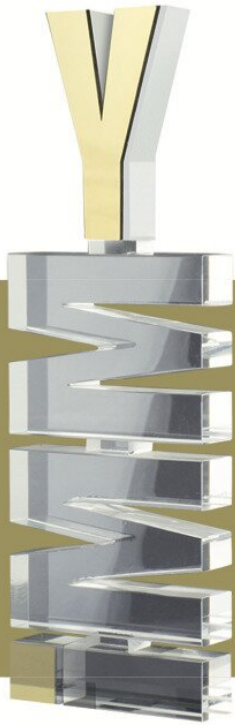
Bertrand Kaufmann Immobilienmakler GmbH
Börsegasse 9/4
1010 Wien

T 0664/910 15 40

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur





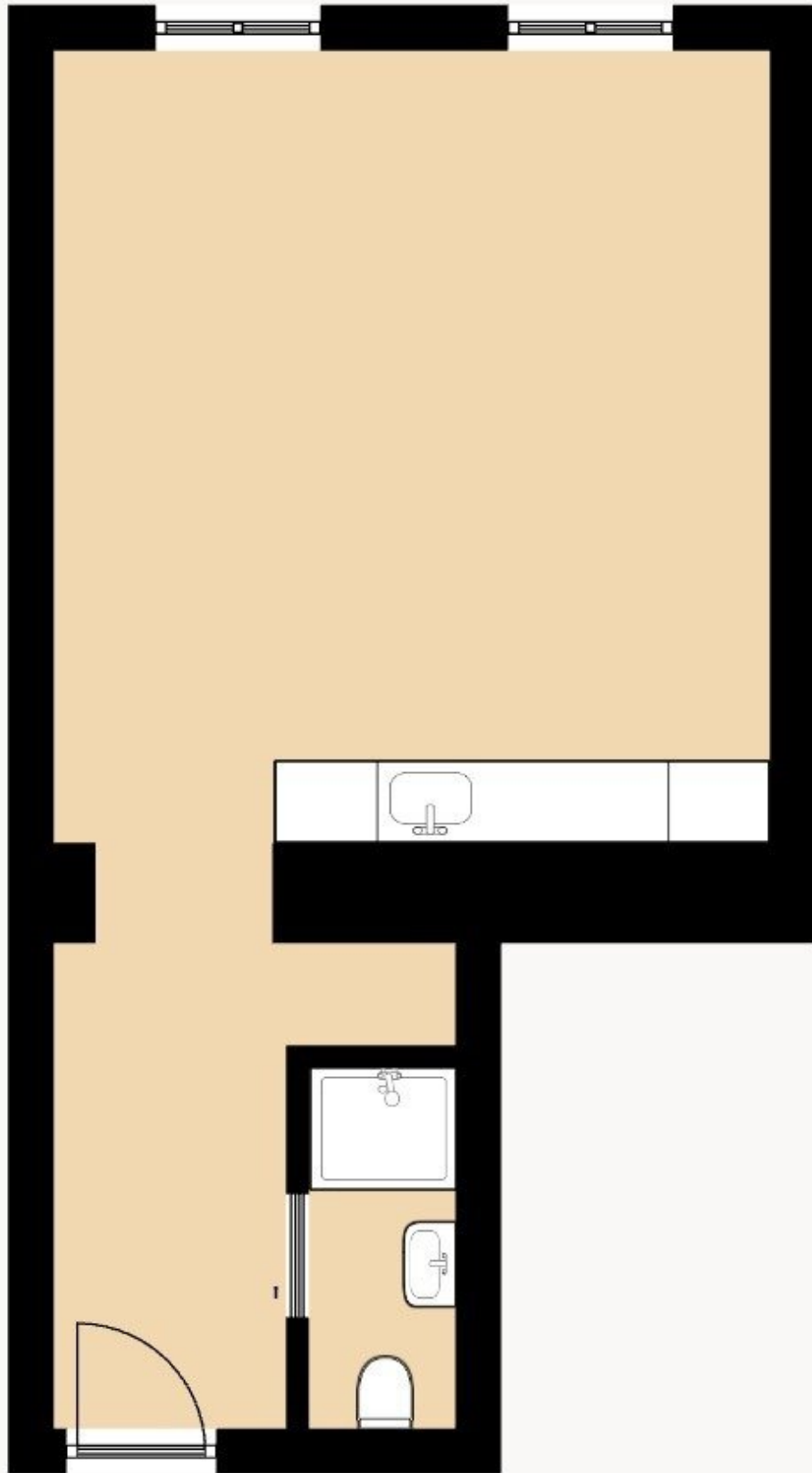


IMMY 2019 GOLD

Makler

Adonia Immobilien GmbH





Objektbeschreibung

geplante Fertigstellung: Ende August 2024, Besichtigungen sind bereits möglich!

*****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!)***

Zum Verkauf gelangt diese **ca. 28m² große 1-Zimmer Altbauwohnung** in sehr guter Lage des 17. Wiener Gemeindebezirks gelegen.

Raumaufteilung:

- getrennte Küche
- Badezimmer mit WC
- Zimmer

(siehe Grundrissplan)

Ausstattung:

Alle Wohnungen wird **hochwertig ausgestattet**. In allen Zimmern wird ein **wunderschöner Parkettboden** verlegt, die **Nassräume** werden **hochwertig verflies** und mit **Markenamaturen** ausgestattet.

Zustand:

Die Wohnung befindet sich soeben in Generalsanierung. Bei den veröffentlichten Fotos handelt es sich um Beispielbilder des selben Bauträgers. Die Wohnung wird **schlüsselfertig** (ohne Küche) im **ERSTBEZUG** verkauft.

Lage/Infrastruktur:

Die Wohnung befindet sich in der Sautergasse und somit in guter Lage des 17. Wiener Gemeindebezirks **welcher von seinen Bewohnern vor allem wegen seiner gleichzeitigen Nähe zum Stadtzentrum (Universitäts- und Rathausviertel, Altes und Neues AKH) und zu Naherholungsbieten (Schwarzenbergpark, Schafberg, Kongresspark) geschätzt wird.**

Fußläufig sind in der unmittelbaren 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 (Heiligenstadt – Niederhofstraße), welche eine schnelle Verbindung zur U3-Station Johnstraße (10 Minuten) sowie zur S-Bahnstation Gersthof (5 Minuten) gewährleistet. Mit der U3 kann in weiterer Folge die Wiener Innenstadt innerhalb von 20 Minuten erreicht werden.

Auch Kindergärten, Schulen und Universitäten sind mit den oben genannten öffentlichen Verkehrsmitteln bestens angebunden. Die Wirtschaftsuniversität ist in weniger als 10 Minuten zu Fuß erreichbar.

Preis:

Der Preis für diese Eigentumswohnung beträgt **EUR 149.000.-**.

Ein Dachgeschossausbau mit Lifteinbau ist bereits in Planung. Bei der Errichtung des Liftes wird von jedem Eigentümer ein Lifterrichtungskostenbeitrag eingefordert (dieser ist nicht in dem oben genannten Kaufpreis enthalten) und **beträgt für diese Wohnung 8.000€**

Die monatlichen Betriebskosten belaufen sich auf ca. 2,5€ pro m² netto belaufen.

Sollten Sie **Fragen** haben oder eine Besichtigung 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 und 2019 als Qualitätsmakler ausgezeichnet!

Nicht alle unsere Immobilien finden Sie auf den gängigen Plattformen. Wir freuen uns auf Ihren Besuch auf unserer Homepage unter 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. 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.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.000m

Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap