

**++NEU++ Hochwertiger 2-Zimmer ALTBAU-ERSTBEZUG
mit Balkon und Garten!**



Objektnummer: 57635

Eine Immobilie von Adonia Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1200 Wien
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	56,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Garten:	22,00 m ²
Heizwärmebedarf:	24,90 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,74
Kaufpreis:	298.900,00 €
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











Objektbeschreibung

*****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. 56m²** große **2-Zimmer Altbauwohnung** in sehr guter Lage des 20. Wiener Gemeindebezirks.

TOP 3:

- Vorraum
- getrenntes WC
- getrennte Kochgelegenheit
- Badezimmer mit Dusche
- Wohnzimmer
- Balkon
- Garten
- Schlafzimmer

(siehe Plan u. aktuelle Fotodokumentation)

Zustand:

Die Wohnung wird **schlüsselfertig** (ohne Küche) im **ERSTBEZUG** verkauft. (Gerne vermitteln wir Ihnen auch ein kostengünstiges Küchenstudio!)

Im Zuge der Generalsanierung wurden selbstverständlich auch alle Leitung innerhalb des Objekts komplett erneuert.

Lage/Infrastruktur:

Die **Traisengasse** befindet sich im **20. Wiener Gemeindebezirk Brigittenau, welcher** heute zu den **schnellst wachsenden und beliebtesten, aber noch leistbaren**, Wiener Wohnbezirken zählt.

Selten vereint eine Lage so viele entscheidende Lebensfaktoren an einem Ort:

Die nur zwei U-Bahn-Stationen entfernt liegende Neue Donau ist ein idealer Ort um die Natur in vollen Zügen zu genießen. Darüber hinaus bietet die Traisengasse 17 auch die **Annehmlichkeiten eines modernen Stadtteils** mit umfangreichen sozialen, pädagogischen, kulturellen und sportlichen Einrichtungen sowie diversen Möglichkeiten der Nahversorgung.

Highlights in der unmittelbaren Umgebung:

- **Neue Donau**
- **Millenium Tower**
- **Nahversorger unweit der Haustüre**
- **Treppelweg an der Donau**
- **Mortarapark inkl. Spielplatz**

Die in unmittelbarer Nähe liegenden Einkaufsgeschäfte Hofer als auch Merkur sorgen für eine optimale Nahversorgung des täglichen Bedarfs.

Auch profitiert diese Lage maßgeblich von der Entwicklung rund um das Nordbahnhofgelände, wo nicht nur zahlreiche Restaurants als auch Geschäfte geplant sind, es wird auch ein Durchgang zum bekannten Augartenpark mit seinen unzähligen Möglichkeiten zur urbanen Entspannung errichtet werden.

ÖFFENTLICHE ANBINDUNG:

Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz könnte kaum besser sein. Die **nur 3 Autominuten und rund 10 Fußminuten entfernte U-Bahn (U6) Station Dresdner Straße** gehört zu einer der besten Anbindungen der Stadt, diese bietet innerhalb weniger Stationen Ausstiegsmöglichkeiten in guter Lage beliebter innerstädtischer Bezirke wie Neubau, Josefstadt oder Nussdorf.

Die wenige Gehminuten vor der Türe liegende Haltestelle der **Buslinie 11A & 37A** runden diese ideale Anbindung zusätzlich ab

Preis:

Der Preis für diese Eigentumswohnung beträgt **EUR 299.000.-**.

Sollten Sie **Fragen** haben oder einen **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 und 2019 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

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 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.

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 <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <1.000m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap