



LIM-BROKER
Immobilienvermittlung

Adam-Betz-Gasse 34/2/4, 1220 Wien | Wohnung | Objektnummer: 120875

Moderne Terrassenwohnung mit hochwertiger Ausstattung und flexibler Raumgestaltung in Grünruhelage



Ihr Ansprechpartner
DI Markus Raunig
Immobilienberater
+43 660 18 34 005

mr@lim-broker.at
www.lim-broker.at



LIM-BROKER
Immobilienvermittlung

Moderne Terrassenwohnung mit hochwertiger Ausstattung und flexibler Raumgestaltung in Grünruhelage



Lage

Groß-Enzersdorf

Beschreibung

Zum Verkauf gelangt eine ca. 150 m² große Eigentumswohnung (inkl. ca. 37 m² südseitiger Terrassenfläche) in absolut ruhiger Lage des 22. Bezirks (Donaustadt). Diese Immobilie vereint Großzügigkeit, hochwertige Bauweise und individuelles Wohnpotenzial – perfekt für anspruchsvolle Eigennutzer oder Investoren.

Flexibles Raumkonzept inklusive

Aktuell als 2-Zimmer-Wohnung gestaltet, bietet die Immobilie die Möglichkeit, **ohne Zusatzkosten** in eine **3- oder 4-Zimmer-Wohnung umgebaut** zu werden – **nach Wunsch des Käufers**, durchgeführt durch den Eigentümer **vor Übergabe**. So erhalten Sie ein Zuhause, das perfekt auf Ihre Bedürfnisse abgestimmt ist.

Exklusive Ausstattung & durchdachter Grundriss

Die Wohnung befindet sich im Dachgeschoss (mit Lift) einer gepflegten Wohnhausanlage mit wenigen Einheiten und bietet folgende Raumaufteilung:

- **Wohnküche (ca. 54 m²)** mit Einbauküche und **Zugang zur ca. 21 m² großen, uneinsichtigen Süd-Terrasse**
- **Schlafzimmer (ca. 20 m²)** mit Ausgang zur zweiten Terrasse (ca. 15 m²)
- **Badezimmer** mit Wanne, Dusche, Doppelwaschbecken und Waschmaschinenanschluss
- **Separates WC** mit Handwaschbecken

- **Großzügiger Vorraum**

Alle Räume sind zentral begehbar, sehr hell und ruhig gelegen. Die Böden sind mit geöltem Parkett ausgestattet. Die südseitigen Terrassen laden zu entspannten Stunden im Freien ein – inklusive Wasseranschluss für Pflanzen oder Abkühlung an heißen Sommertagen.

Besondere Merkmale:

- **Hochwertige Bauausführung** mit Fußbodenheizung
- **Vorverkabelung für Klimaanlage**
- **Kaminanschluss**
- **Alarmanlage & Videogegegensprechanlage**
- **Lärmschutz-Vorsatzschalung und Außenrollläden**
- **Uneinsichtige, sonnige Terrassen** mit optimaler Ausrichtung
- **Eigenes Kellerabteil**
- **Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum** im Haus

Ruhige Lage mit ausgezeichnete Anbindung

Die Wohnlage am Stadtrand bietet die perfekte Balance aus Ruhe, Natur und urbaner Erreichbarkeit. Nur wenige Gehminuten entfernt befindet sich die Bushaltestelle "Adam-Betz-Gasse" der Linie 98A, die zwischen **Eßling, Schippanisiedlung** und **Aspernstraße U2** verkehrt. Von dort erreichen Sie rasch die U2-Station Aspernstraße, die eine schnelle Verbindung ins Wiener Stadtzentrum ermöglicht. Zudem ist die Anbindung an die A23 ideal für den Individualverkehr.

HINWEIS:

Der Wohnung sind **zwei großzügige Tiefgaragenplätze (kein Stapelparker)** zugeordnet, welche **verpflichtend zusätzlich zum Kaufpreis der Wohnung** zu erwerben sind.
Kaufpreis je Garagenplatz: € 25.000,-

Im Falle einer erfolgreichen Vermittlung stellen wir 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt als Provision in Rechnung.

Für weitere Fragen steht Ihnen Herr DI Markus Raunig sehr gerne telefonisch unter 0660 / 18 34 005 oder per Email an mr@limberg.at zur Verfügung.

Entsprechend dem bestehenden Geschäftsgebrauch ist LIM-BROKER GmbH (im Folgenden „LB“) als Doppelmakler tätig. Es wird hiermit ausdrücklich darauf hingewiesen, dass LB mit dem zu vermittelnden Dritten in einem familiären bzw. wirtschaftlichen Naheverhältnis steht. Die Angaben zu dem angebotenen Objekt erfolgen mit der Sorgfalt eines ordentlichen Immobilienmaklers; für die Richtigkeit der Angaben durch Dritte, insbesondere den Verfügungsberechtigten des Objektes, wird jedoch keinerlei Gewähr geleistet. Es wird hiermit weiters ausdrücklich festgehalten, dass durch Anfrage zu einem Objekt zwischen dem anfragenden Interessenten (im Folgenden „Auftraggeber“) und LM ein Maklervertrag



LIM-BROKER

Immobilienvermittlung

zustande kommt und vereinbarungsgemäß im Falle eines Abschlusses mit dem Auftraggeber oder einem von diesem namhaft gemachten Dritten LB ein Honoraranspruch gegenüber dem Auftraggeber (lt. Honorarverordnung für Immobilienmakler, BGBl. 262 und 297/1996) in Höhe von 3% des Kaufpreises bzw. 2 (bei Wohnungen) oder 3 (bei sonstigen Objekten, insbesondere Gewerbeobjekten) Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt. entsteht. Festgehalten wird ferner, dass vereinbarungsgemäß bei LB ein Provisionsanspruch in dieser Höhe dem Auftraggeber gegenüber auch dann entsteht, wenn gemäß § 15 MaklerG (i) das im Maklervertrag bezeichnete Geschäft wider Treu und Glauben nur deshalb nicht zustande kommt, weil der Auftraggeber entgegen dem bisherigen Verhandlungsverlauf einen für das Zustandekommen des Geschäfts erforderlichen Rechtsakt ohne beachtenswerten Grund unterlassen; oder (ii) mit dem vermittelten Dritten ein anderes als ein zweckgleichwertiges Geschäft zustande kommt, sofern die Vermittlung des Geschäfts in den Tätigkeitsbereich von LB fällt; oder (iii) das im Exposé bzw vertraglich bezeichnete Geschäft nicht mit dem Auftraggeber, sondern mit einer anderen Person zustande kommt, weil der Auftraggeber dieser die ihm von LB bekanntgegebene Möglichkeit zum Abschluss mitgeteilt hat oder das Geschäft nicht mit dem vermittelten Dritten, sondern mit einer anderen Person zustande kommt, weil der vermittelte Dritte dieser die Geschäftsgelegenheit bekanntgegeben hat, oder (iv) das Geschäft nicht mit dem vermittelten Dritten zustande kommt, weil ein gesetzliches oder ein vertragliches Vorkaufs-, Wiederkaufs- oder Eintrittsrecht ausgeübt wird. Es gelten die allgemeinen Geschäftsbedingungen von LB (abrufbar unter: <http://www.lim-broker.at/de/agb>), auf die hiermit ausdrücklich hingewiesen wird.



LIM-BROKER

Immobilienvermittlung

Eckdaten

Wohnfläche:	ca. 113 m ²	Nutzungsart:	Wohnen
Nutzfläche:	ca. 150 m ²	Beziehbar:	ab sofort
Gesamtfläche:	ca. 150 m ²	Möbiliar:	Küche, Bad
Kellerfläche:	ca. 3,8 m ²	Heizung:	Etagenheizung, Fußbodenheizung
Terrassenfläche:	ca. 37 m ²		
Etage:	2. Etage / 2. Stock	Lagebewertung:	gut
Zimmer:	4	Lärmpegel:	absolute Ruhelage
Bäder:	1	Bauart:	Neubau
WCs:	1	Zustand:	neuwertig
Abstellräume:	1	Baujahr:	2013
Keller:	1	Ausrichtung:	Süden
Terrassen:	2		
Garagen:	1	Energieausweis HWB:	B 38 kWh/m ² a

Ausstattung

Bauweise:	Massiv	Räume:	Räume veränderbar
Dachform:	Flachdach	Fenster:	Rollladen
Boden:	Fliesen, Parkett	Fernsehen:	Kabel / Satelliten-TV
Fahrradstuhl:	Personenaufzug	Bad:	Bad mit Fenster, Badewanne, Dusche
Befeuerung:	Gas	Küche:	Wohnküche / offene Küche
Belüftung:	Klimaanlage	Stellplatzart:	Tiefgarage
Balkon:	Südbalkon / -terrasse	Extras:	Alarmanlage, Fahrradraum, Abstellraum

Preisinformationen

Kaufpreis:	459.900,00 €	Grundbucheintragungsgebühr:	1,1 %
Betriebskosten:	365,00 €	Grunderwerbsteuer:	3,5 %
Umsatzsteuer:	36,50 €	Provision:	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.
Monatliche Gesamtbelastung:	401,50 €		



LIM-BROKER
Immobilienvermittlung

Plan



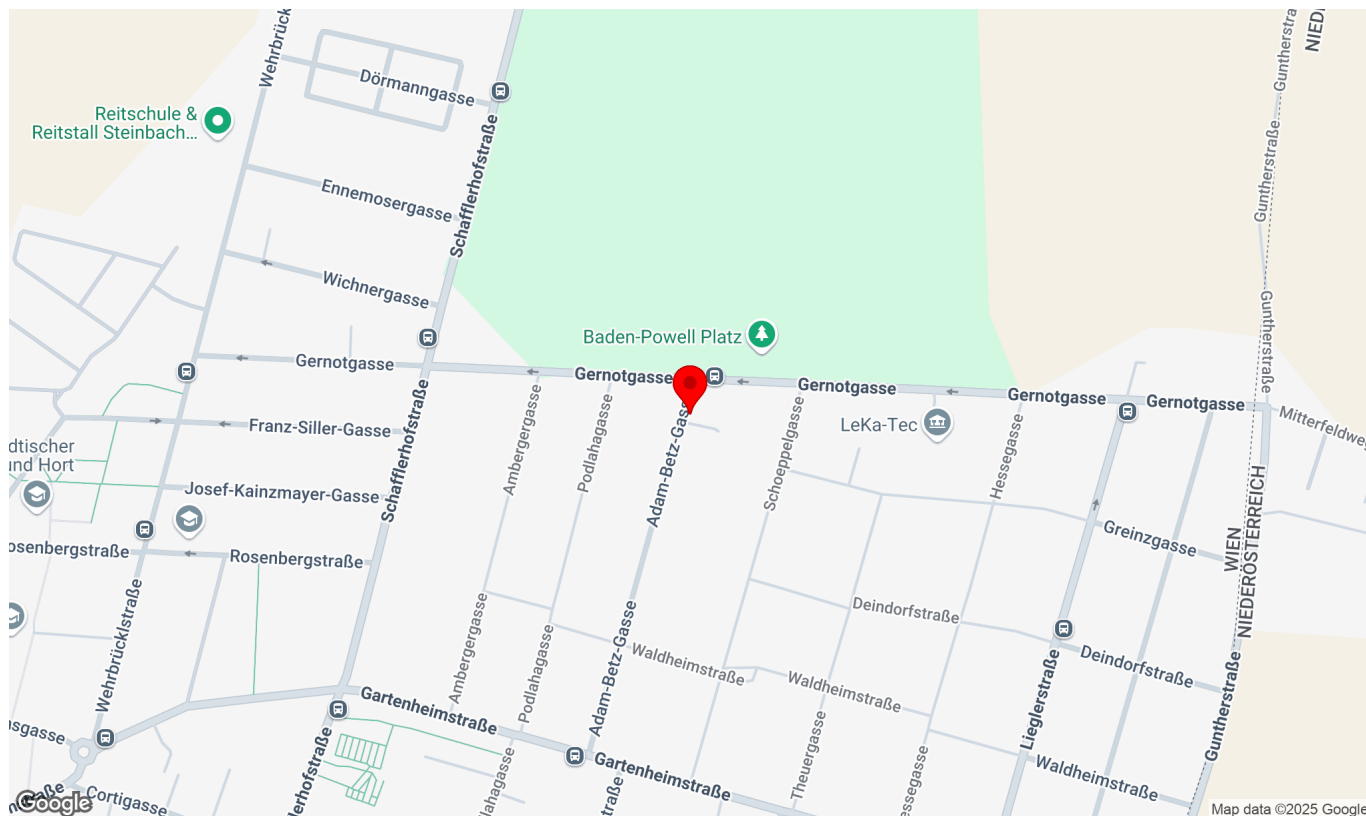
GRUNDRISS PENTHOUSE
Adam Betz Gasse, 1220 Wien



LIM-BROKER
Immobilienvermittlung

Lage

Adam-Betz-Gasse 34/2/4, 1220 Wien



Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

Gesundheit

Arzt	1.075 m
Apotheke	1.100 m
Klinik	2.700 m
Krankenhaus	5.425 m

Nahversorgung

Supermarkt	975 m
Bäckerei	1.600 m
Einkaufszentrum	1.550 m

Verkehr

Bus	50 m
U-Bahn	2.275 m
Straßenbahn	4.050 m
Bahnhof	2.300 m
Autobahnanschluss	5.700 m

Kinder & Schulen

Schule	875 m
Kindergarten	1.175 m
Universität	1.325 m
Höhere Schule	2.200 m

Sonstige

Bank	975 m
Geldautomat	2.275 m
Post	1.100 m
Polizei	1.750 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap