

**++Perfekt für ANLEGER++ 1-Zimmer Altbau-ERSTBEZUG,
tolle Aufteilung! Kurzzeitvermietung im WEV**



Objektnummer: 49324

Eine Immobilie von Adonia Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Heiligenstädter Straße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	40,32 m ²
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Kaufpreis:	229.000,00 €
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 Verfügung.

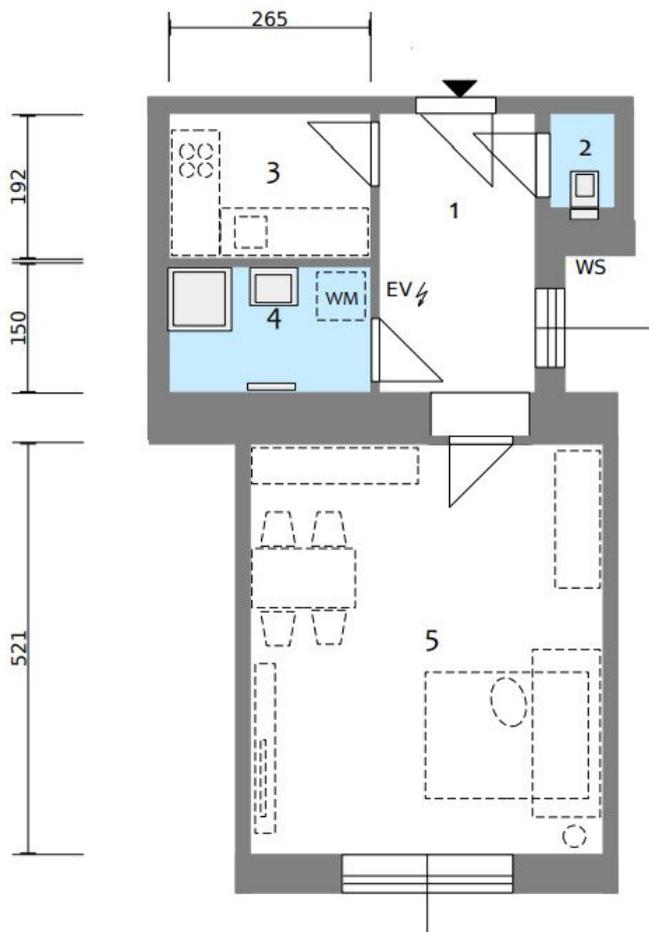






ADONIA

Immobilien



1	Vorraum	6,94 m ²
2	Wc	1,03 m ²
3	Küche	5,09 m ²
4	Bad	3,98 m ²
5	Wohn-Schlafrum	23,34 m ²

Wohnnutzfläche 40,38 m²

- DFF Dachflächenfenster
- LK Lichtkuppel
- TRH Treppenhaus
- LR Luftraum
- KL Klima-Außengerät
- RFK Rauchfangkehrertüre
- RW Rettungsweg
- HV Heizungsverteiler
- EV Elektroverteiler
- WM Waschmaschinenanschluß
- WS Wohnungsstation

Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt diese wunderschöne, **ca. 40 m²** große, Eigentumswohnung 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!)*****

Bei dem Objekt handelt es sich um eine Wohnung, welche aber auch ideal als Büro oder Praxis genutzt werden kann!

Im WE-Vertrag ist festgehalten dass eine Kurzzeitvermietung zB über AirBnB zulässig ist und das Gebäude befindet sich nicht in einer Wohnzone!

Raumaufteilung: Top 17, 2. Obergeschoss

- Vorraum
- getrenntes WC
- getrennte Küche
- Badezimmer
- Wohn-Schlafzimmer

(siehe Plan und aktuelle Fotodokumentation)

Zustand:

Das Haus wird soeben umfassend projektiert (Dachgeschossausbau, Wohnungssanierungen, Lifteinbau, etc). Die Wohnungen werden generalsaniert (komplett-GAS, WASSER, ELEKTRO, etc) und hochwertig ausgestattet. Der Verkauf erfolgt als schlüsselfertiger Erstbezug ohne Küche. (siehe aktuelle Fotodokumentation)

Haus:

Das Objekt befindet sich **im 2. Stock** eines gepflegten **Altbaus**.

Folgende Arbeiten an den allgemeinen Teilen des Hauses werden nun auf Kosten des Verkäufers durchgeführt (Fertigstellung Mitte 2022) und sind somit im Kaufpreis erhalten:

- Ausbau des Dachgeschosses
- Einbau eines Personenaufzugs
- Sanierungsarbeiten im Stiegenhaus

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 Preis für diese Eigentumswohnung beträgt **Euro 229.000**.

Die monatlichen Kosten (Betriebskosten, Reparaturfondszahlung und Umsatzsteuer)

belaufen sich auf ca. EUR 2,4/m². (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 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

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 <500m

Apotheke <250m

Klinik <750m

Krankenhaus <1.250m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <250m

Bäckerei <750m

Einkaufszentrum <1.250m

Sonstige

Geldautomat <250m

Bank <250m

Post <750m

Polizei <750m

Verkehr

Bus <250m

U-Bahn <250m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <750m

Autobahnanschluss <750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap