++NEU++ Sanierungsbedürftige 3-Zimmer Stilaltbauwohnung! viel Potenzial!

Objektnummer: 57091

Eine Immobilie von Adonia Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1180 Wien
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	107,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	107,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	2,86
Kaufpreis:	549.000,00 €
Betriebskosten:	175,00 €
USt.:	19,30 €

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

POLIZEI

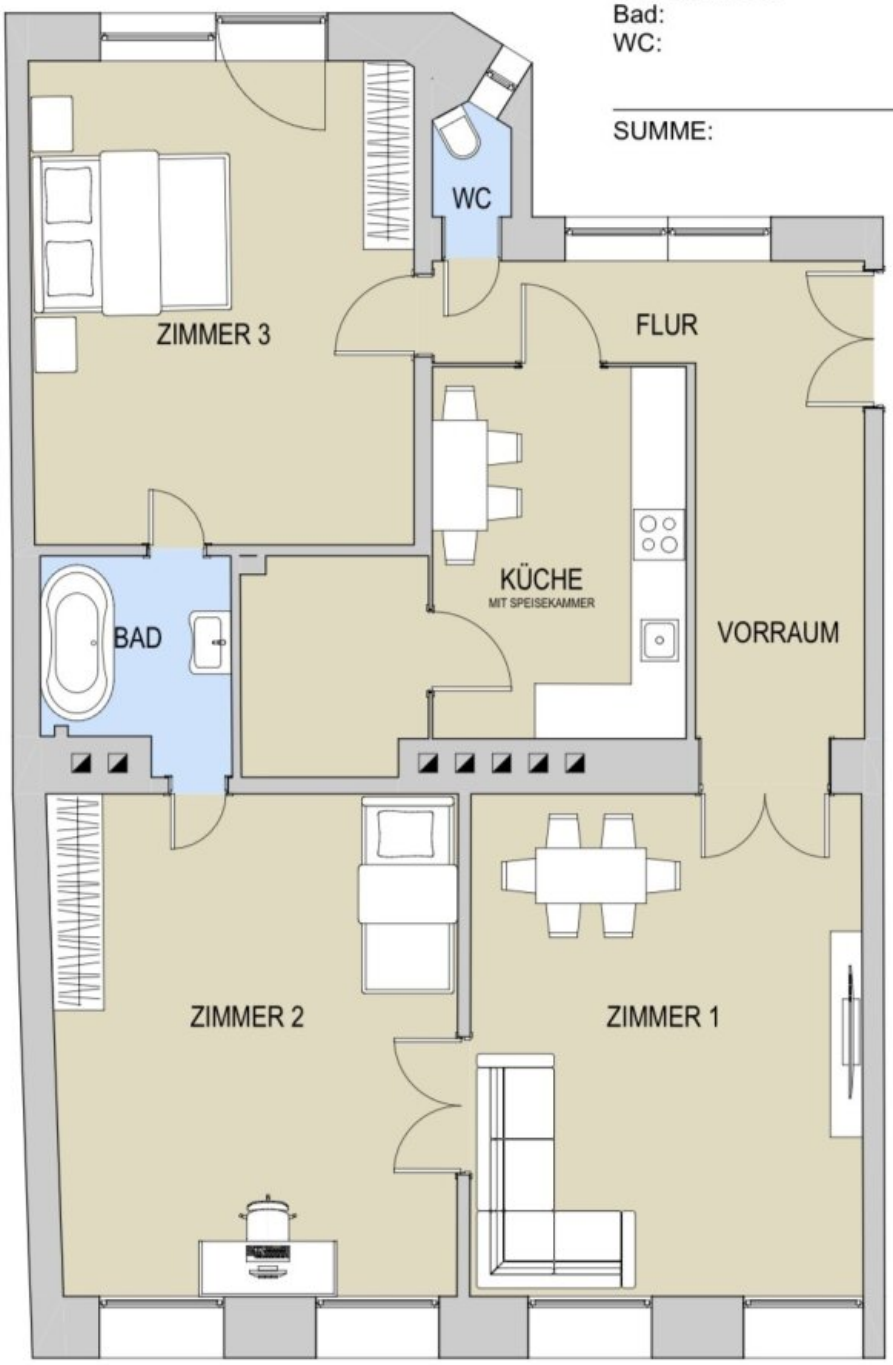
EBNER-ESCHENBACH-PARK

ADONIA

Immobilien

NUTZFLÄCHE:

Zimmer 1:	23,50 m²
Zimmer 2:	24,20 m²
Zimmer 3:	22,85 m²
Küche:	16,00 m²
Vorraum / Flur:	14,50 m²
Bad:	4,60 m²
WC:	1,25 m²
SUMME:	106,90 m²



Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt diese **ca. 107 m²** große **3-Zimmer Stilaltbau-Wohnung in sehr guter Lage des** 18. Wiener Gemeindebezirk gelegen.

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

Zustand:

Die Wohnung befindet sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand und verfügt noch über viele Elemente eines Stilaltbaus. Sie haben die Möglichkeit das Objekt nach Ihren Vorstellungen und ggf. unter Erhaltung der alten Substanz selbst zu sanieren. In diesem Haus wurde die selbe Wohnung bereits hochwertig saniert und kann ebenso jederzeit besichtigt werden.

Räumlichkeiten: derzeit 3-Zimmer, ein 4-Zimmer Grundriss ist einfach möglich (siehe Grundrissvorschlag anbei)

(siehe aktuelle Fotos und Bestandsgrundriss)

Haus:

Die Wohnung befindet sich im **1.Stock eines wunderschönen Stilaltbaus mit Lift.**

Lage:

Die Wohnung befindet sich in der Schulgasse und somit inmitten des 18. Bezirkes und in einer sehr gefragten Lage Wiens.

Fußläufig sind in der Umgebung zahlreiche Geschäfte des täglichen Bedarfs (Lebensmittel, Restaurants, Bekleidungsgeschäfte, Apotheken, Banken) sowie auch diverse Arztpraxen binnen weniger Minuten zu erreichen.

Verkehrsanbindung:

Die Wohnung ist über die Straßenbahnen (40, 41) und in weiterer Folge über die U-Bahn (6, Währinger Str.) perfekt öffentlich angebunden.

Preis:

Der Preis für diese Eigentumswohnung beträgt **EURO 549.000.-**

Vertragserrichtung und Abwicklung: Mag. Alexandra Serek (Rechtsanwälte SEREK ? HAUSER ? MICHTNER Fichtegasse 2a, A-1010 Wien), 1,5% plus Barauslagen plus 20% Ust

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

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 veröffentlichen 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.

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 <1.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <500m

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

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

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap