

**++F22++ Sensationelle 3-Zimmer ALTBAUERSTBEZUG in toller Lage!**



**Objektnummer: 57262**

**Eine Immobilie von Adonia Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1120 Wien
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	71,66 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	132,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	2,38
<b>Kaufpreis:</b>	399.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	174,96 €
<b>USt.:</b>	19,62 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Luca Schelodetz**

Bertrand Kaufmann Immobilienmakler GmbH  
Börsegasse 9/4  
1010 Wien

T 0664/910 15 40





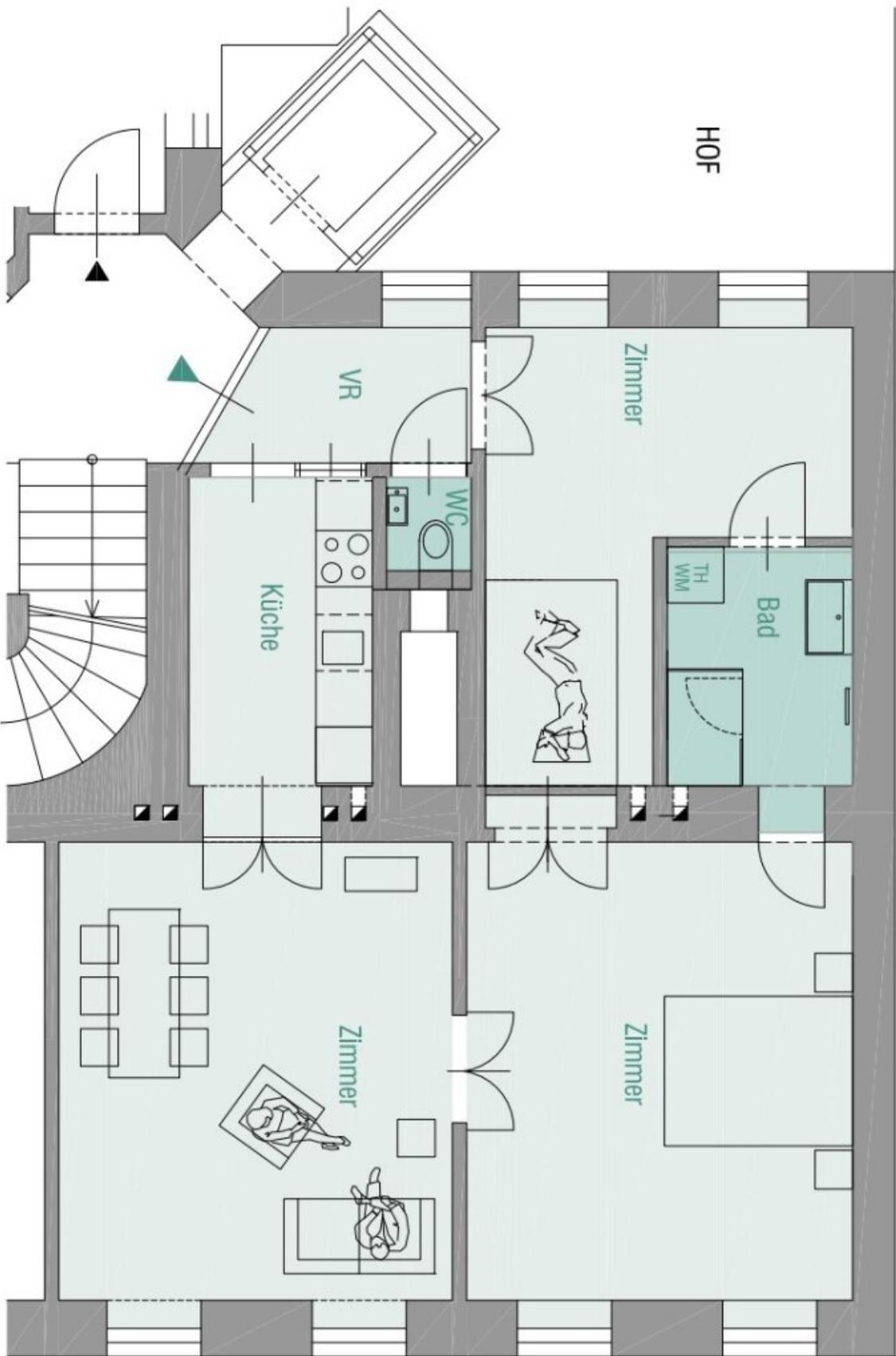






# ADONIA

*Immobilien*



## 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. 72m<sup>2</sup>** große **3-Zimmer Altbauwohnung** in sehr guter Lage des 12. Wiener Gemeindebezirks.

**Im WEV gibt es eine ausdrückliche Erlaubnis für Airbnb /Kurzzeitvermietung.**

Diese Eigentumswohnung bietet **3 Zimmer:**

- **Vorraum**
- **getrenntes WC**
- **Küche**
- **Wohnzimmer**
- **2 Schlafzimmer**
- **Badezimmer mit Dusche**

**In diesem Haus stehen noch weitere Wohnungen zur Verfügung:**

Top 14    1.OG    40,0m<sup>2</sup>    2Zimmer    229.000€ (saniert)

Top 20    2.OG    71,5m<sup>2</sup>    3Zimmer    399.000€ (saniert)

Top 22-24 3.OG 93,0m<sup>2</sup> 4Zimmer 399.000€ (unsaniert)

### **Ausstattung:**

Die Altbauwohnung wurde soeben saniert. Die Heizung und die Elektrik wurde erneuert.

### **Zustand:**

Die Wohnungen werden **schlüsselfertig** (ohne Küche) im **ERSTBEZUG** verkauft.

### **Lage/Infrastruktur:**

Das Projekt befindet sich in der Fockygasse im Herzen des 12 Wiener Gemeindebezirk, welcher ein besonders aufstrebender und zugleich noch leistbarer Wohnbezirk ist. Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist hervorragend, Straßenbahn, Bus und U-Bahn befinden sich in unmittelbarer Nähe. Speziell durch die **U6- Station Niederhofstraße** ist das Projekt optimal angebunden. Von der Fockygasse aus sind alle Geschäfte des täglichen Bedarfs (Lebensmittel, Restaurants, Bekleidungsgeschäfte) sowie auch Banken und diverse Arztpraxen in nur wenigen Gehminuten erreichbar.

### **Preis:**

Der Preis für diese Eigentumswohnung beträgt **EUR 399.000.-**.

Die monatliche Kosten:

Betriebskosten ca. EUR 2,5/m<sup>2</sup>

Zahlung in die Rücklage EUR 0,90/m<sup>2</sup>

Sollten Sie **Fragen** haben oder einen **persönlichen Gesprächstermin** wünschen, zögern Sie bitte nicht mich zu kontaktieren.

**Nicht alle unsere Immobilien finden Sie auf den gängigen Plattformen. Wir freuen uns auf Ihren Besuch auf unserer Homepage unter [adonia.at](http://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.

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 <1.000m

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 <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap