# ++NEU++ 3-Zimmer-Altbauwohnung mit Top-Grundriss



Objektnummer: 59602
Eine Immobilie von Adonia Immobilien GmbH

## Zahlen, Daten, Fakten

Art: Land:

PLZ/Ort: Baujahr:

Zustand:

Wohnfläche: Nutzfläche:

Zimmer: Bäder: WC:

Heizwärmebedarf:

Gesamtenergieeffizienzfaktor:

Kaufpreis:

Provisionsangabe:

11.700,00 € inkl. 20% USt.

Wohnung Österreich 1150 Wien

1900 Ersthez

Erstbezug Altbau 66,57 m<sup>2</sup> 66,57 m<sup>2</sup>

3

B 39,60 kWh / m<sup>2</sup> \* a

C 1,14

325.000,00 €

## **Ihr Ansprechpartner**



#### **Ari Abramov**

Adonia Realitätenvermittlung GmbH Hohenstaufengasse 9/2 1010 Wien

T 0043676844403202









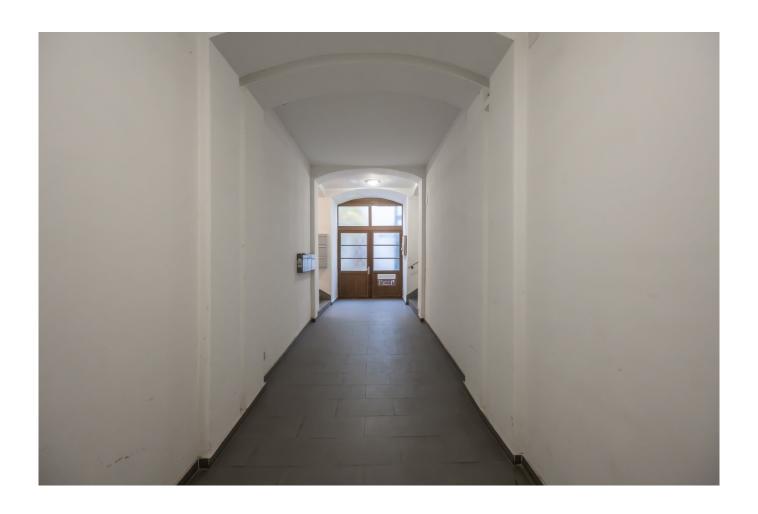










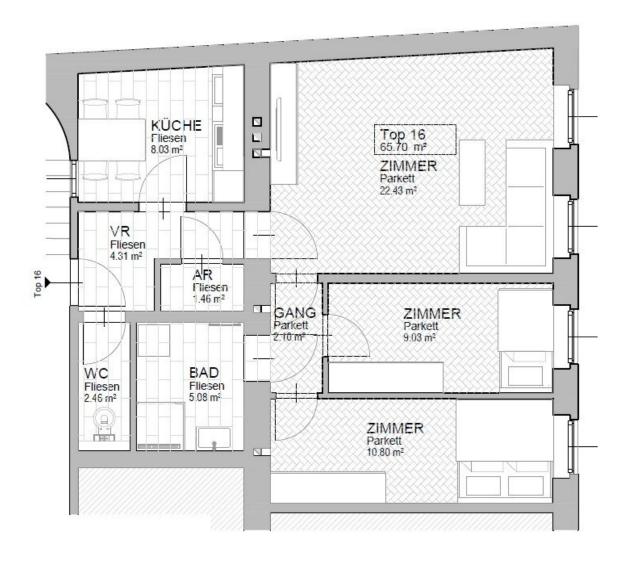












## **Objektbeschreibung**

Zum Verkauf steht eine ca. 66 m² große, neu renovierte Wohnung gelegen in einer begehrten Lage des 15. Wiener Gemeindebezirks.

Mehrere Einheiten verfügbar!

## Besichtigung vereinbaren

Um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren, senden Sie uns bitte eine schriftliche Anfrage. Wir antworten zuverlässig noch am selben Tag!

## **Objektdetails**

Räumlichkeiten (2. Etage – Treppenhaus 1, Top 16)

- Vorzimmer
- Kochnische
- separates WC
- · Badezimmer mit Dusche
- Wohnzimmer
- Schlafzimmer
- Kabinett

Hinweis: Siehe Grundriss und aktuelle Fotodokumentation.

#### **Zustand**

Die Wohnung ist neu renoviert und bezugsfertig.

Zusätzlich stehen weitere Einheiten in diesem Gebäude zum Verkauf.

Stiege 1					
EBENE	TOP	ZIMMER	WNF. M <sup>2</sup>	ZUSTAND	PREIS
EG	3	1	30,07	unsaniert	VERKAUFT
2.OG	12	2	44,66 + 3,60 Balkon	saniert	VERKAUFT
2.OG	13	1	35,86 + 3,60 Balkon	saniert	VERKAUFT
2.OG	16	3	66,57	saniert	325 000
Stiege 2					
EBENE	TOP	ZIMMER	WNF. M <sup>2</sup>	ZUSTAND	PREIS
EG (hofseitig)	5	1	32,00	unsaniert	VERKAUFT
EG (hofseitig)	19	2	48,84	unsaniert	VERKAUFT
2.OG	23	1	33,45 + 7,70 Balkon	unsaniert	VERKAUFT

### Das Gebäude

• Baujahr: 1900

- Gelegen in der **2. Etage** eines vor einigen Jahren sanierten Altbauhauses in der Arnsteingasse, nahe der äußeren Mariahilferstraße
- Aufzug
- Das Gebäude verfügt über einen schönen Garten und Kellerräume

## Lage-Highlights

Die Wohnung befindet sich in der Arnsteingasse 1150 Wien, und bietet eine ruhige Umgebung.

In der Nähe befinden sich:

- Geschäfte des täglichen Bedarfs (Lebensmittel, Restaurants, Bekleidungsgeschäfte, Apotheken, Banken)
- Verschiedene Arztpraxen

Detaillierte Informationen entnehmen Sie bitte dem Lageplan.

## Verkehrsanbindung

Die Wohnung ist hervorragend angebunden an das Wiener öffentliche Verkehrsnetz:

- U-Bahn: U6 (Gumpendorferstraße) U3 (Westbahnhof)
- Buslinien: 12A
- Straßenbahn: 5, 9, 18, 49, 52, 60

Die Wiener Innenstadt ist in nur 25 Minuten erreichbar.

Kindergärten, Schulen und Universitäten sind ebenfalls ideal angebunden.

## **Kaufpreis**

Der lastenfreie Verkaufspreis für diese Wohnung beträgt € 325.000.

#### monatliche Kosten:

Betriebskosten inkl. Rücklage: ca. € 230,00

## Vertragserrichtung und Abwicklung

Die Vertragserrichtung und Abwicklung erfolgt durch:

Mag. Alexandra Serek

Fichtegasse 2A, 1010 Wien

Kosten: 1,5% plus Barauslagen plus 20% USt

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

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!

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.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

#### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m Klinik <500m Krankenhaus <1.500m

## Kinder & Schulen

Schule <500m Kindergarten <500m Universität <500m Höhere Schule <1.500m

## **Nahversorgung**

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

## Sonstige

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

### Verkehr

Bus <500m U-Bahn <500m Straßenbahn <500m Bahnhof <500m Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap