++NEU++ Gepflegte 2-Zimmer Altbauwohnung mit Balkon in Bestlage! Hofruhelage!

Objektnummer: 60292

Eine Immobilie von Adonia Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1070 Wien
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	53,93 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	140,59 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	2,62
Kaufpreis:	449.000,00 €
Betriebskosten:	75,32 €
USt.:	7,53 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

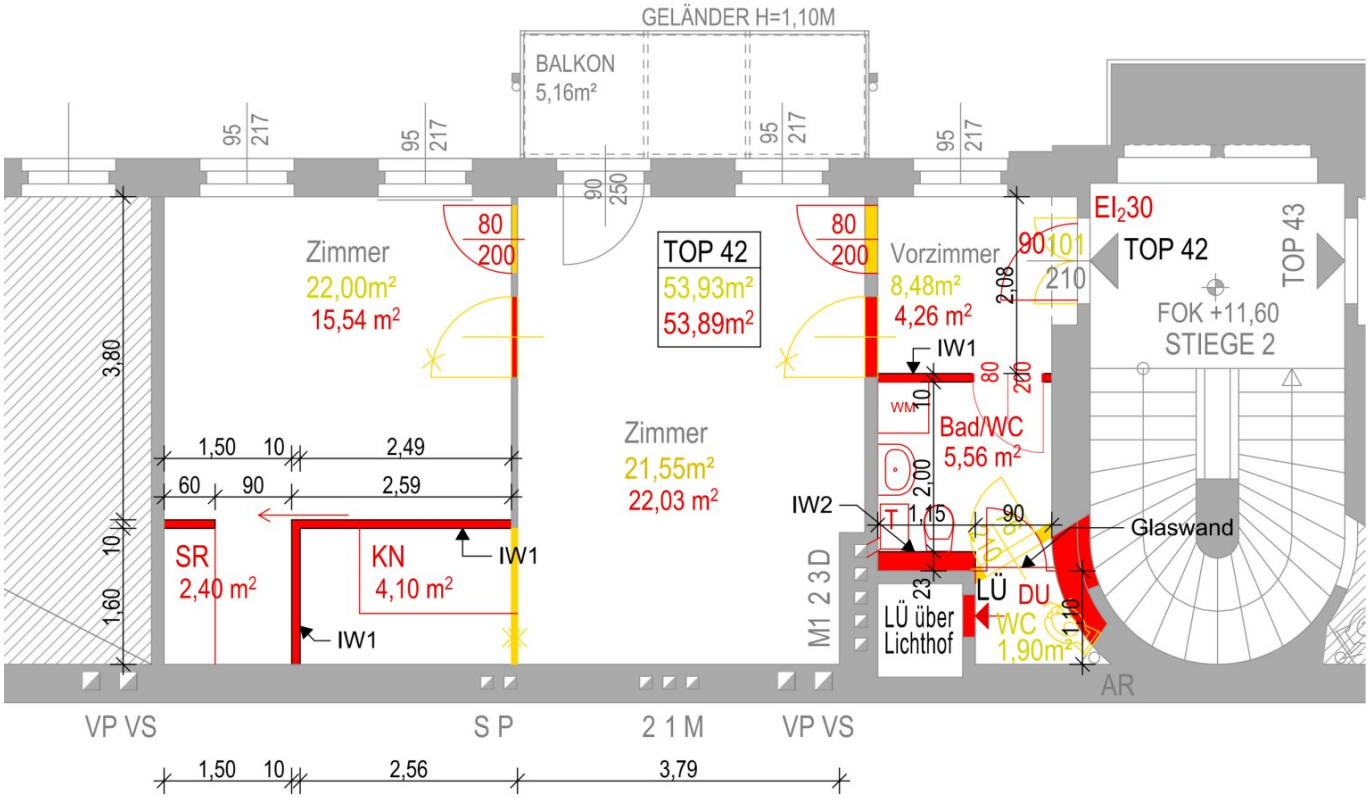
Luca Schelodetz

Adonia Realitätenvermittlung GmbH
Hohenstaufengasse 9/2
1010 Wien

10 Jahre Adonia.
Immobilien sind unbeweglich.
Wir weiterhin nicht.
ADONIA
Immobilien
seit 2014

ADONIA

Immobilien


GELÄNDER H=1,10M
BALKON
5,16m²
Zimmer
22,00m²
15,54 m²
TOP 42
53,93m²
53,89m²
Zimmer
21,55m²
22,03 m²
Vorzimmer
8,48m²
4,26 m²
Bad/WC
5,56 m²
WM
SR
2,40 m²
KN
4,10 m²
IW1
IW2
Glaswand
LÜ über Lichthof
LÜ
DU
WC
1,90m²
M1 2 3D
EI₂30
TOP 42
TOP 43
FOK +11,60
STIEGE 2
AR
VP VS
S P
2 1 M
VP VS
1,50
10
2,56
3,79

Objektbeschreibung

Exklusive 2-Zimmer-Altbau-Wohnung in begehrter Lage des 7. Bezirks

Zum Verkauf steht eine großzügige **2-Zimmer-Wohnung mit Balkon** mit einer Wohnfläche von **ca. 54 m²**. Diese gepflegte Altbauwohnung befindet sich in einem schönen Altbau und besticht durch ihre moderne Ausstattung sowie die zentrale Lage in der **Schottenfeldgasse**, einer der gefragtesten Gegenden Wiens.

Raumaufteilung

Die Wohnung bietet eine durchdachte Raumaufteilung:

- Vorraum
- Wohnesszimmer
- Schlafzimmer
- Badezimmer mit Dusche und WC

Details entnehmen Sie bitte den aktuellen Fotos

Zustand

Die Wohnung wird verkauft wie sie liegt und steht und wird seitens des Verkäufers keinerlei Gewährleistung für einen besonderen Zustand übernommen.

Das Gebäude

Das Objekt befindet sich im **2. Stock** eines stilvollen Altbaus. Im Zuge des Dachgeschossausbaus des Hoftraktes wurde ein Personenaufzug installiert, was den Komfort zusätzlich erhöht.

Lage

Die Wohnung liegt in der **Schottenfeldgasse**, einer der besten und beliebtesten Lagen im 7. Wiener Gemeindebezirk.

- **Infrastruktur**: Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs, eine Vielzahl an Ärzten sowie Restaurants und Cafés befinden sich in unmittelbarer Gehdistanz.

- **Freizeit und Kultur**: Das lebendige Viertel bietet zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, kulturelle Einrichtungen und gemütliche Lokale.

Verkehrsanbindung

Das Objekt ist perfekt an den öffentlichen Verkehr angebunden:

- **Straßenbahn**: Linie 5

- **Bus**: Linie 48A

- **U-Bahn**: U6 Burggasse-Stadthalle

- **Westbahnhof**: Nur 10 Gehminuten entfernt

Kaufpreis

- **Kaufpreis der Eigentumswohnung**: **449.000 €**

- Stand der Reparaturrücklage zum 08.04.2025 beträgt: € 51.635,38

- **Vertragserrichtung:** Mag. Alexandra Serek (1,5 % + Barauslagen + 20 %USt)

Besichtigung und Kontakt

Für Fragen oder die Vereinbarung eines persönlichen Besichtigungstermins stehen wir Ihnen

gerne zur Verfügung. **Bitte senden Sie uns eine schriftliche Anfrage** – wir garantieren eine Antwort am selben Tag!

Über uns

Adonia Immobilien wurde mit dem **goldenen IMMY 2019** ausgezeichnet, der renommiertesten Auszeichnung für Wiener Makler- und Verwalterbetriebe im Bereich Wohnimmobilien.

Besuchen Sie unsere Homepage unter adonia.at, um weitere exklusive Immobilienangebote zu entdecken.

Rechtliche Hinweise

- **Doppelmakler**: Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber/der Abgeberin hin. Unsere gesetzlichen Pflichten als Doppelmakler werden dadurch nicht beeinträchtigt.

- **AGB**: Unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen können Sie im Exposé und auf unserer Homepage einsehen. Diese sind Vertragsbestandteil.

- **Datenschutz**: Die Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten erfolgt gemäß den gesetzlichen Datenschutzbestimmungen. Details dazu finden Sie auf unserer Homepage unter „Datenschutzinformation“.

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 <1.000m
Krankenhaus <1.500m

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

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

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

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap