

**++NEU++ Sanierte 2-Zimmer ALTBAUWOHNUNG mit
Balkon! gänzlich im Innenhof!**



Objektnummer: 60496

Eine Immobilie von Adonia Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	36,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	141,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	4,38
Kaufpreis:	195.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Luca Schelodetz

Bertrand Kaufmann Immobilienmakler GmbH
Leystraße 154/100
1010 Wien

T 0664/910 15 40







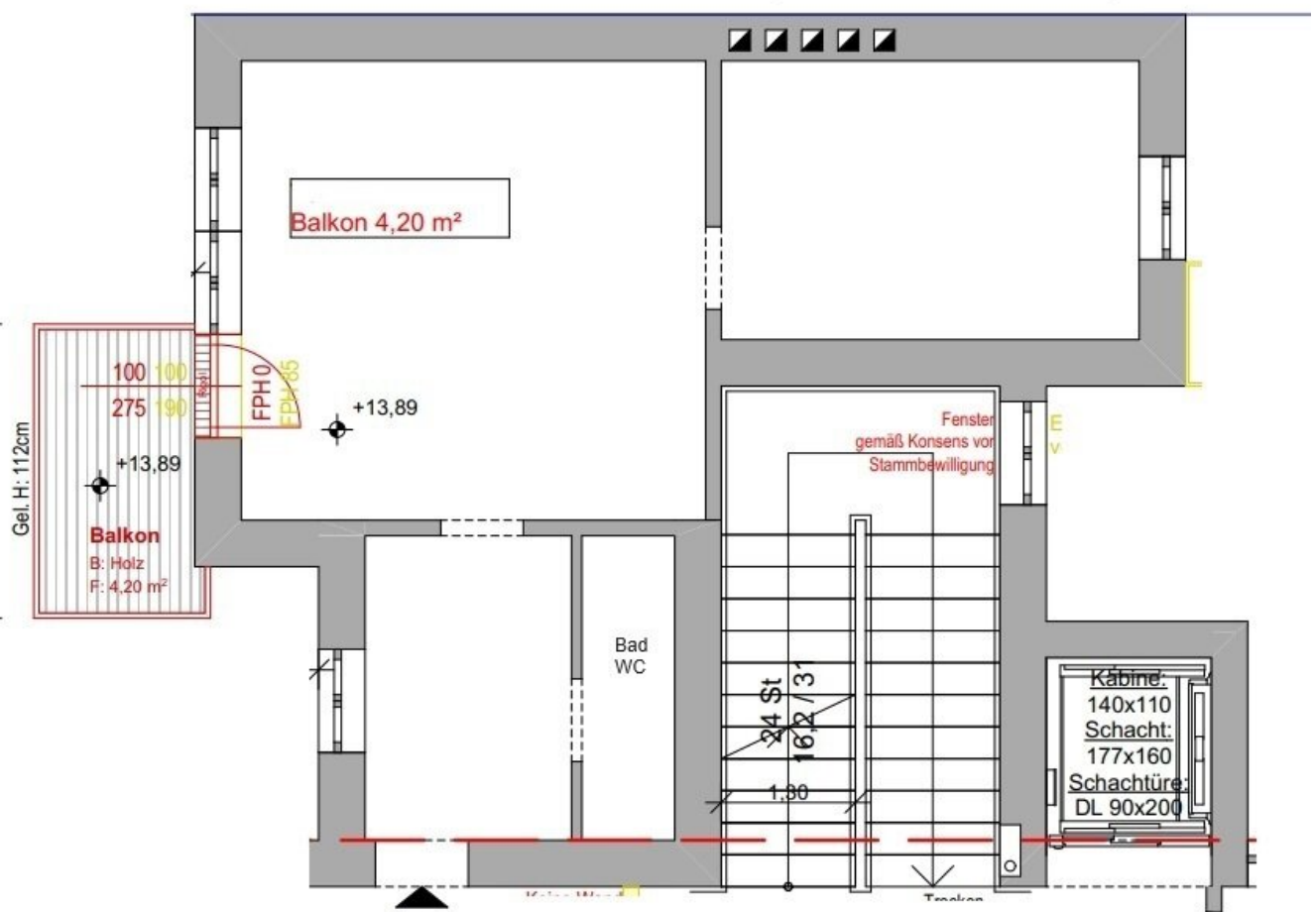






ADONIA

Immobilien



Objektbeschreibung

Sanierte 2-Zimmer-Altbauwohnung mit Balkon – 36 m² in Favoriten (Erstbezug)

Zum **Verkauf** gelangt diese frisch **renovierte ca. 36 m² große 2-Zimmer-Altbauwohnung mit Balkon**, gelegen im **Hochparterre** eines gepflegten Altbaus im **10. Wiener Gemeindebezirk – Favoriten**.

Besichtigung

Bitte senden Sie uns zur Terminvereinbarung eine schriftliche Anfrage – wir antworten verlässlich am selben Tag!

Raumaufteilung (Hochparterre)

- Vorraum
- Badezimmer mit WC
- Wohnzimmer
- Schlafzimmer
- Balkon
- Abstellraum

(Siehe aktuelle Fotos und Grundrissplan)

Zustand

- **Komplett saniert**
- **Erstbezug** nach Sanierung
- Hochwertige Materialien und moderne Gestaltung

Das Haus

- Gepflegter **Altbau**
- Wohnung im **Hochparterre**
- **Dachgeschoss soeben ausgebaut**
- **Allgemeine Teile des Hauses modernisiert**

Lage & Infrastruktur

Die Wohnung liegt in einer **gut angebundenen Wohngegend** des 10. Bezirks mit sehr guter Nahversorgung:

- Supermärkte, Restaurants, Apotheken, Banken, Arztpraxen & Bekleidungsgeschäfte in direkter Umgebung
- **Kindergärten, Schulen und Universitäten** mit Öffis schnell erreichbar
- Naherholungsgebiete wie der **Belgradplatz** und der **Fortunapark** in unmittelbarer Nähe

Öffentliche Verkehrsanbindung

- Straßenbahnlinie **6** – schnelle Verbindung zum **Matzleinsdorferplatz** (S-Bahn-Knotenpunkt)
- **Autobuslinie 7A** – zur **U1-Station Reumannplatz**
- **Zukünftig: U2-Station Matzleinsdorferplatz** in Bau – direkte Verbindung ins Stadtzentrum

Kaufpreis

€ 195.000,-

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

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.

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 <1.000m

Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap