++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 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	141,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	4,38
Kaufpreis:	195.000,00 €

Provisionsangabe:

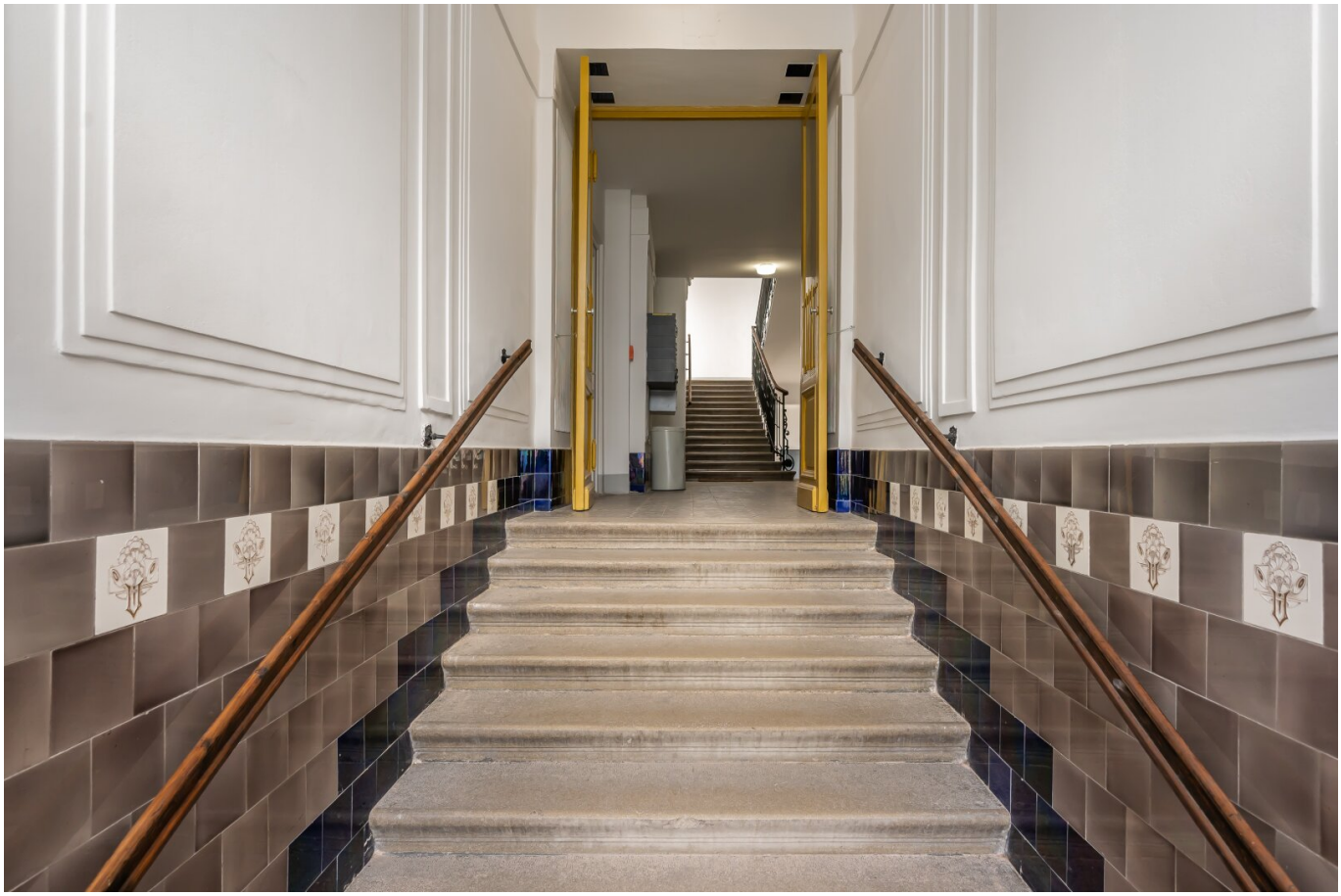
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Benjamin Marinkovic

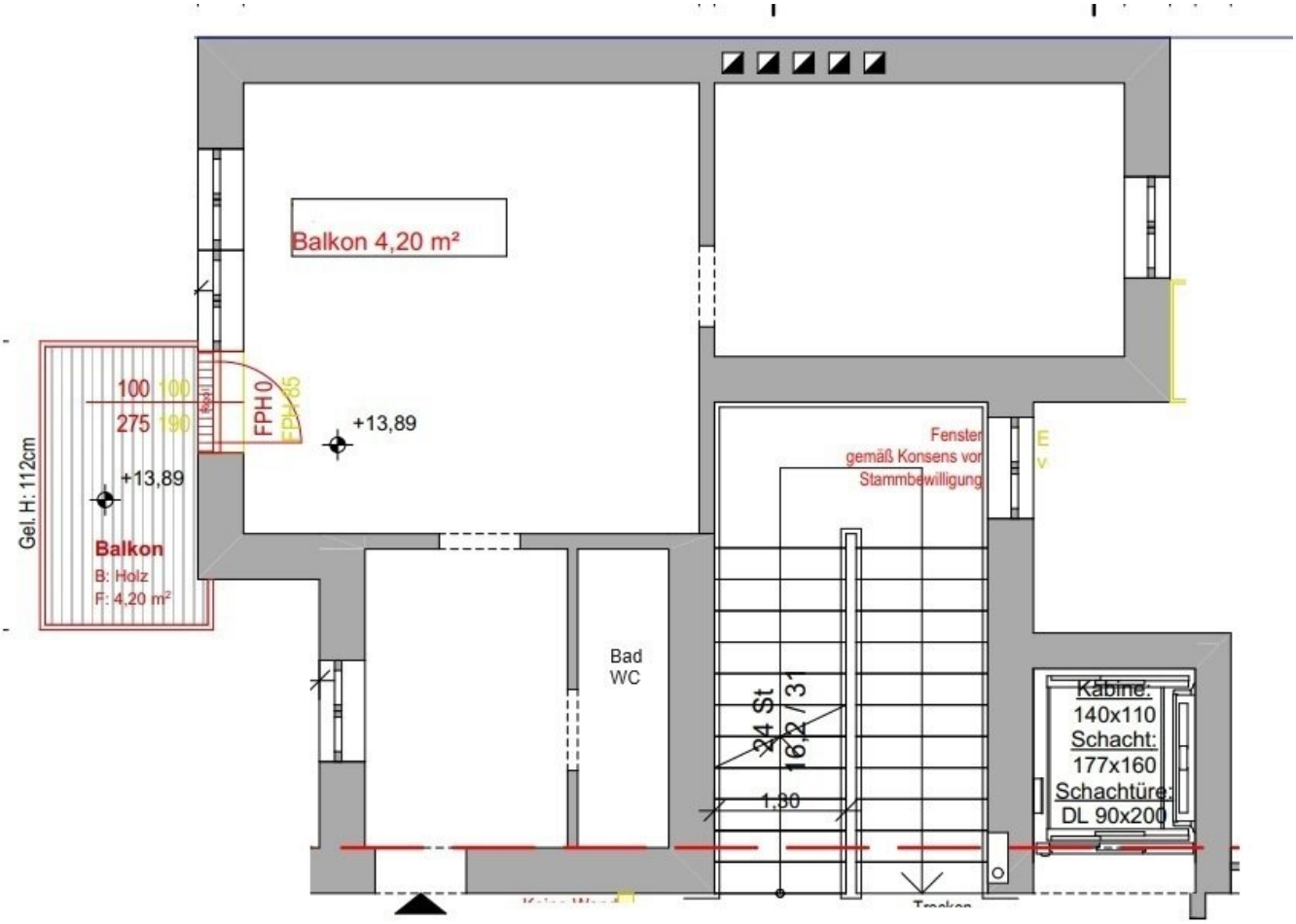
Adonia Realitätenvermittlung GmbH
Hohenstaufengasse 9/2
1010 Wien

T 06765446834



ADONIA

Immobilien


Balkon 4,20 m²
100 100
275 190
FPH 0
+13,89
+13,89
Gel. H: 112cm
Balkon
B: Holz
F: 4,20 m²
Bad
WC
24 St
16,2 / 31
1,30
Fenster
gemäß Konsens vor
Stammbewilligung
Kabine:
140x110
Schacht:
177x160
Schachtüre:
DL 90x200

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 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 <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