

**++NEU++ TOP-sanierte 1,5-Zimmer Altbau-Wohnung in  
guter Lage!**



**Objektnummer: 60729**

**Eine Immobilie von Adonia Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                 |
|-------------------------------|---------------------------------|
| Adresse                       | Engerthstraße                   |
| Art:                          | Wohnung                         |
| Land:                         | Österreich                      |
| PLZ/Ort:                      | 1200 Wien, Brigittenau          |
| Zustand:                      | Erstbezug                       |
| Alter:                        | Altbau                          |
| Wohnfläche:                   | 40,00 m <sup>2</sup>            |
| Zimmer:                       | 2                               |
| Heizwärmebedarf:              | 135,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | 2,68                            |
| Kaufpreis:                    | 219.000,00 €                    |
| Provisionsangabe:             |                                 |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Benjamin Marinkovic

Bertrand Kaufmann Immobilienmakler GmbH  
Leystraße 154/100  
1010 Wien

T 06765446834

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.













# Objektbeschreibung

**Generalsanierte 1,5-Zimmer-Altbauwohnung in Ruhelage – ca. 40 m<sup>2</sup>, 1200 Wien**

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt diese **soeben generalsanierte ca. 40 m<sup>2</sup> große 1,5-Zimmer-Altbauwohnung** in guter Lage des **20. Wiener Gemeindebezirks**.

Die Wohnung befindet sich im **3. Stock (Hoftrakt)** eines Altbaus und bietet eine angenehme **Ruhelage**.

? **Besichtigung:**

**Zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins senden Sie uns bitte jedenfalls eine schriftliche Anfrage!**

*(Wir antworten verlässlich am selben Tag!)*

## Raumaufteilung

- Vorraum
- Badezimmer mit WC
- Kabinett
- Wohnzimmer mit Küchenanschlüssen

*(siehe Fotodokumentation und Grundriss)*

## Zustand

Die Wohnung wurde **generalsaniert** und befindet sich derzeit in der **Fertigstellungsphase**.

Einziehen und Wohlfühlen – ganz ohne Sanierungsaufwand!

## Haus & Ausstattung

- **Hofseitige Lage im 3. Stock** eines klassischen Altbaus in der **Engerthstraße**

- **Dachgeschoss neu ausgebaut, Lift eingebaut**

*Hinweis: Nutzung und Kosten des Lifts sind direkt mit dem Lifferrichter zu klären*

## **Lage**

- Ruhige Wohngegend nahe der **Millennium City / Millennium Tower**
- **Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs** fußläufig erreichbar
- Zahlreiche **Allgemein- und Fachärzte** in unmittelbarer Umgebung
- **Allerheiligenpark** als nächste Grünfläche
- **Donau** und Freizeitmöglichkeiten nur ca. 2 Gehminuten entfernt

## **Verkehrsanbindung**

- **U6 Station "Handelskai"**
- **Buslinien:** 5A, 11A, 11B, 37A
- **Schnellbahn (S-Bahn)**

Ausgezeichnete Anbindung an das Wiener Verkehrsnetz

## **Kaufpreis**

€ 219.000,-

## **Kontakt**

Für **Fragen** oder zur **Vereinbarung eines Besichtigungstermins** kontaktieren Sie uns bitte **am besten per E-Mail**.

Bitte stellen Sie sicher, dass Sie diese Immobilie **ausschließlich über Adonia Immobilien** anfragen – **Mehrfachanfragen** bei anderen Maklerbüros können problematisch sein.

## **Über Adonia Immobilien**

## ? Goldener IMMY 2019 – Auszeichnung für Wiener Qualitätsmakler

Auch prämiert als:

- **Bestes Start-Up**
- **Qualitätsmakler 2015, 2018, 2019 und 2020**

Besuchen Sie auch unsere Website: [adonia.at](http://adonia.at)

### Wichtige Hinweise

- **Wirtschaftliches Naheverhältnis** zum Abgeber/der Abgeberin besteht – unsere Rolle als **Doppelmakler** bleibt davon unberührt.
- Alle Angaben basieren auf den Informationen des Abgebers/der Abgeberin – **Irrtum und Änderungen vorbehalten.**
- Unsere **Allgemeinen Geschäftsbedingungen (AGB)** finden Sie im Exposé und auf unserer Homepage.
- Ihre **personenbezogenen Daten** werden gemäß den **Datenschutzbestimmungen** verarbeitet. Details dazu finden Sie auf unserer Website 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 <250m

Apotheke <250m

Klinik <500m

Krankenhaus <500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <250m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.750m

**Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <500m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <750m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <750m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap