+Perfekt für ANLEGER+ 1-Zimmer Altbau-ERSTBEZUG, tolle Aufteilung!

Objektnummer: 60829

Eine Immobilie von Adonia Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Heiligenstädter Straße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	40,32 m²
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	31,82 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,67
Kaufpreis:	198.900,00 €

Provisionsangabe:

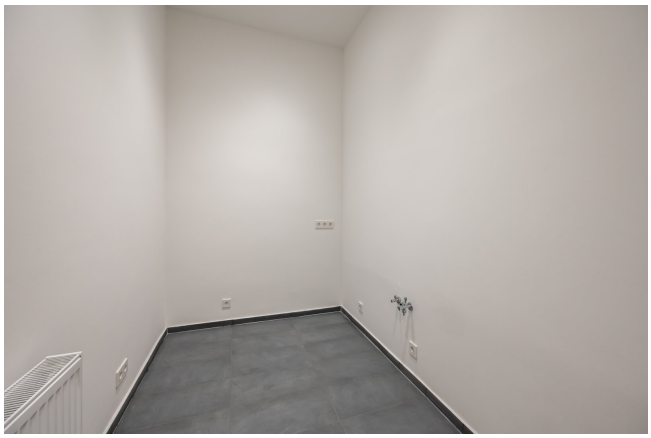
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Rene Motamedi

Adonia Realitätenvermittlung GmbH
Hohenstaufengasse 9/2
1010 Wien

T +4369910983719



10 Jahre Adonia.

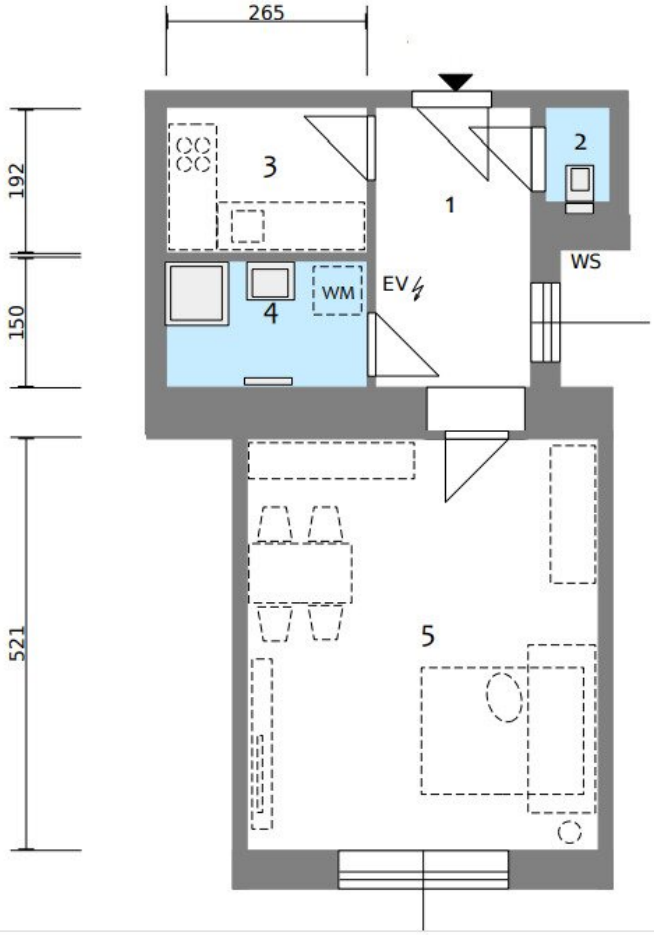
Immobilien sind unbeweglich.

Wir weiterhin nicht.

ADONIA
Immobilien

seit 2014

ADONIA
Immobilien



1	Vorraum	6,94 m²
2	Wc	1,03 m²
3	Küche	5,09 m²
4	Bad	3,98 m²
5	Wohn-Schlafraum	23,34 m²

Wohnnutzfläche 40,38 m²

DFF	Dachflächenfenster
LK	Lichtkuppel
TRH	Treppenhaus
LR	Luftraum
KL	Klima-Außengerät
RFK	Rauchfangkehrertüre
RW	Rettungsweg
HV	Heizungsverteiler
EV	Elektroverteiler
WM	Waschmaschinenanschluß
WS	Wohnungsstation

Objektbeschreibung

Charmante Eigentumswohnung mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten in zentraler Lage des 19. Bezirks

Diese ca. 40 m² große, wunderschöne Eigentumswohnung liegt in zentraler Lage des 19. Wiener Gemeindebezirks und bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Sie eignet sich ideal als Wohnung, Büro oder Praxis.

Kurzzeitvermietung im WEV

Besichtigungstermin

Bitte senden Sie uns für die Vereinbarung eines Besichtigungstermins **unbedingt eine schriftliche Anfrage**, idealerweise gleich mit Ihren Terminwünschen. Wir garantieren eine Antwort am selben Tag!

Raumaufteilung

Top 17, 2. Obergeschoss:

- Vorraum
- Getrenntes WC
- Getrennte Küche
- Badezimmer
- Wohn-/Schlafzimmer

Details entnehmen Sie bitte dem Plan und den aktuellen Fotos.

Zustand

Das Gebäude wird derzeit umfassend modernisiert, einschließlich Dachgeschossausbau, Wohnungssanierungen und Lifteinbau.

- **Sanierungsstatus**: Die Wohnung wird generalsaniert (Gas, Wasser, Elektro) und hochwertig ausgestattet.

- **Schlüsselfertig**: Verkauf erfolgt als Erstbezug ohne Küche.

Gebäude

Das Objekt befindet sich im 2. Stock eines gepflegten Altbaus.

Lage

Die Wohnung liegt in der Heiligenstädter Straße, einer zentralen und beliebten Wohngegend im 19. Bezirk:

- **Einkaufsmöglichkeiten**: Lebensmittelgeschäfte, Restaurants, Apotheken und Banken sind fußläufig erreichbar.

- **Verkehrsanbindung**:

    - **Buslinie 10A**

    - **U-Bahn**: U4 Heiligenstadt

    - **S-Bahn Heiligenstadt**

    - **Straßenbahnlinien 37 und D**

- **Bildung**: Kindergärten, Schulen und Universitäten sind bestens angebunden.

Die Wiener Innenstadt ist mit den öffentlichen Verkehrsmitteln in nur 10 Minuten erreichbar.

Konditionen

- **Kaufpreis**: 199.000 €

- **Monatliche Kosten**: Ca. 2,4 €/m² (exklusive Liftbetriebskosten)

Wichtige Hinweise

- **Verfügbarkeit**: Nicht alle unsere Immobilien werden auf gängigen Plattformen gelistet. Besuchen Sie uns unter adonia-immobilien.at, um unser gesamtes Angebot zu entdecken.

- **Exklusivanfrage**: Bitte stellen Sie Ihre Anfrage ausschließlich bei Adonia Immobilien.

Auszeichnungen

Adonia Immobilien wurde mehrfach ausgezeichnet, darunter:

- **Goldener IMMY 2019**

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

Wir danken unseren Kunden für ihr Vertrauen!

Rechtliche Hinweise

- **AGB**: Unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen finden Sie im Exposé oder auf unserer Homepage. Diese sind Vertragsbestandteil.

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

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und stehen Ihnen für Fragen oder zur Terminvereinbarung gerne zur Verfügung!

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 <250m
Klinik <750m
Krankenhaus <1.250m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <250m
Universität <500m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung
Supermarkt <250m
Bäckerei <750m
Einkaufszentrum <1.250m

Sonstige
Geldautomat <250m
Bank <250m
Post <750m
Polizei <750m

Verkehr
Bus <250m
U-Bahn <250m
Straßenbahn <250m
Bahnhof <750m
Autobahnanschluss <750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap