

**++NEU++ großartige 3-Zimmer Altbauwohnung -
TOPLAGE!**



Objektnummer: 60832

Eine Immobilie von Adonia Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1020 Wien
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	67,04 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Keller:	4,00 m ²
Heizwärmebedarf:	88,40 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1,92
Kaufpreis:	448.890,00 €
Betriebskosten:	117,23 €
USt.:	13,19 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Luca Schelodetz

Bertrand Kaufmann Immobilienmakler GmbH
Leystraße 154/100
1010 Wien

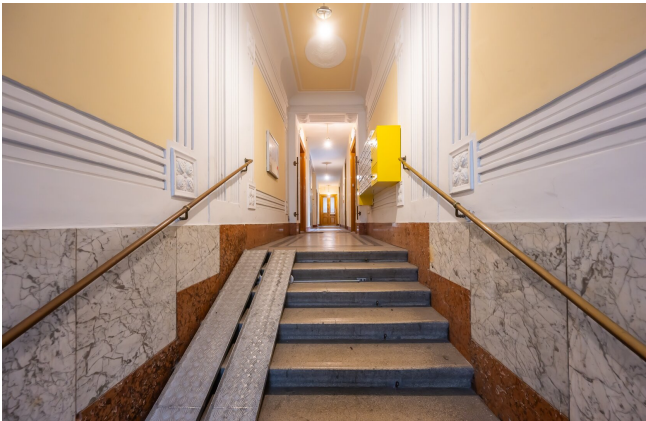












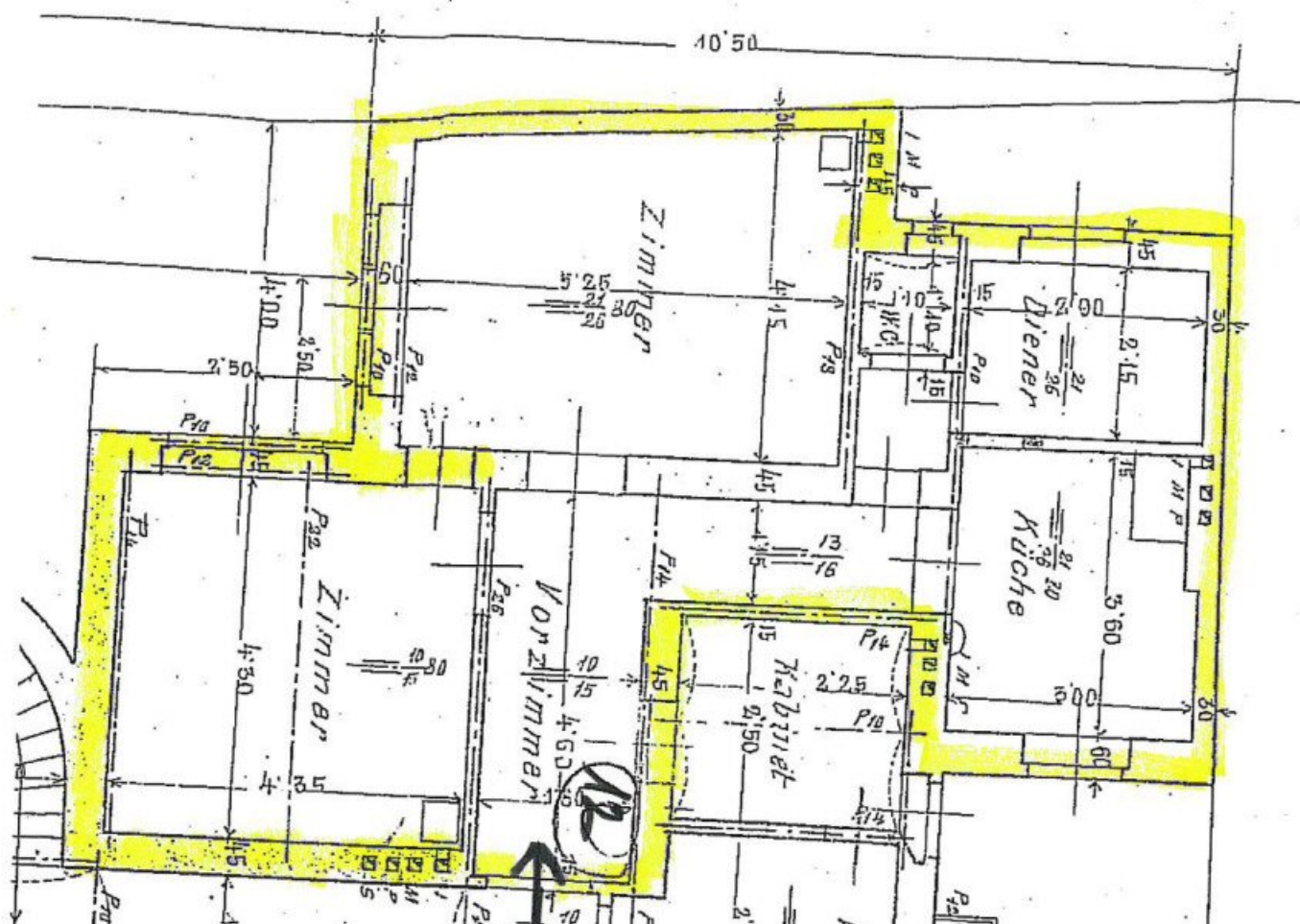


10 Jahre Adonia.

Immobilien sind
unbeweglich.

Wir weiterhin nicht.





Objektbeschreibung

Gepflegte 3-Zimmer-Altbauwohnung in absoluter Bestlage des 2. Wiener Bezirks

Zum Verkauf gelangt diese ca. **67 m² große** 3-Zimmer-Wohnung in einem **charaktervollen Altbau** in bester Lage des 2. Wiener Gemeindebezirks.

Besichtigungstermin

Bitte senden Sie uns eine schriftliche Anfrage, um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren. Wir antworten garantiert noch am selben Tag!

Raumaufteilung

- Vorraum
- Badezimmer mit Dusche
- Wohnzimmer
- Getrennte Küche
- Zimmer 1
- Zimmer 2

(siehe Fotodokumentation und Grundriss)

Zustand

Die Wohnung ist **gepflegt** und wird wie sie liegt und steht verkauft.

Das Haus

- Die Wohnung befindet sich im **2. Stock** eines gepflegten Altbaus.
- Das Gebäude verfügt über einen **Personenaufzug**.

Lage und Infrastruktur

Die Wohnung liegt in **absoluter Bestlage** des 2. Wiener Bezirks und bietet eine perfekte Kombination aus urbaner Infrastruktur und grüner Umgebung:

- **Einkaufsmöglichkeiten:** Vielfältige Geschäfte des täglichen Bedarfs (Supermärkte, Apotheken, Banken, Restaurants, Bekleidungsgeschäfte) befinden sich in direkter Nähe.
- **Bildung:** Kindergärten, Schulen und Universitäten sind mit den öffentlichen Verkehrsmitteln leicht erreichbar.
- **Freizeit:** Der **Augarten** ist nur 3 Gehminuten entfernt und bietet zahlreiche Möglichkeiten zur Erholung und Freizeitgestaltung. Weitere Freizeitziele wie die Donauinsel oder der Wiener Prater sind ebenfalls schnell erreichbar.

Verkehrsanbindung

- **U2-Station Taborstraße:** Nur 3 Gehminuten entfernt, mit schneller Anbindung in die Wiener Innenstadt (ca. 14 Minuten).
- **Straßenbahnlinien 2 und 5** sowie **Buslinien 5A und 5B** sind ebenfalls in unmittelbarer Nähe.

Preis und Betriebskosten

- **Kaufpreis:** EUR 449.000
- **Betriebskosten** (lt. Vorschreibung): EUR 216,17

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 <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap