

**\*\*NEU\*\* gepflegte 1-Zimmerwohnung völlig eingerichtet**



**Objektnummer: 60916**

**Eine Immobilie von Adonia Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Karmeliterhofgasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1150 Wien
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	38,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	160,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	3,60
Kaufpreis:	179.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Luca Schelodetz**

Adonia Realitätenvermittlung GmbH  
Hohenstaufengasse 9/2  
1010 Wien

T 0664/910 15 40





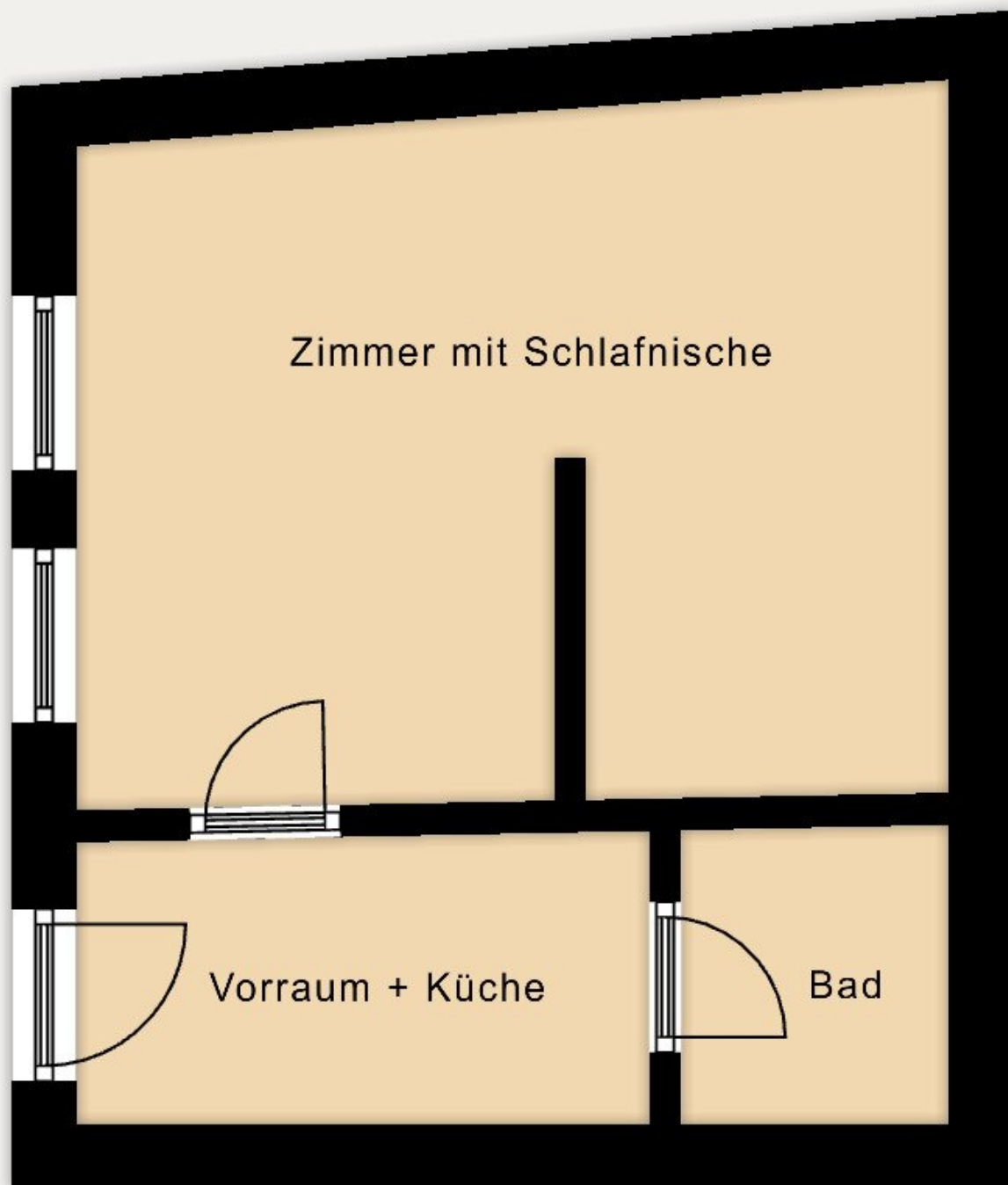












## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt diese gepflegte Wohnung (ca. **38m<sup>2</sup>**) in guter Lage des **15. Wiener Gemeindebezirks**.

**\*\*\*\*ZUR VEREINBARUNG eines BESICHTIGUNGSTERMINS lassen SIE uns BITTE JEDENFALLS eine schriftliche ANFRAGE zukommen! (wir antworten verlässlich am selben Tag!)\***

Raumaufteilung:

- Vorraum mit Küchenanschlüssen
- Badezimmer mit Badewanne und WC
- Wohnzimmer
- Schlafnische

(siehe aktuelle Fotos und Grundriss)

**Eckdaten:**

- vollständig möbliert
- Altbau ohne Lift
- 3. Stock

**Zustand:**

Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Zustand und wird verkauft wie sie liegt und steht.

(siehe umfangreiche Fotodokumentation)

### **Haus:**

Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Altbau ohne Lift. Es ist ein Dachgeschossausbau mit Lifteinbau geplant. Dieser kann aber noch nicht zugesichert werden!

### **Lage:**

Die Wohnung befindet sich in der **Karmeliterhofgasse 11**, im Herzen des 15. Wiener Gemeindebezirks, **Rudofsheim-Fünfhaus**. Die Gegend zeichnet sich durch ihre zentrale Lage, eine gute Infrastruktur sowie eine ausgezeichnete Anbindung an den öffentlichen Verkehr aus.

In unmittelbarer Nähe befinden sich diverse Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, darunter Supermärkte, Bäckereien, Apotheken und Drogerien. Auch Schulen, Kindergärten sowie medizinische Einrichtungen sind rasch erreichbar. Für Freizeit und Erholung laden der nahegelegene **Auer-Welsbach-Park**, das **Technische Museum** oder das **Schloss Schönbrunn** mit seiner weitläufigen Parkanlage zum Verweilen ein.

Die öffentliche Verkehrsanbindung ist hervorragend: Nur wenige Gehminuten entfernt befinden sich die **U-Bahnlinie U4 (Station Meidling Hauptstraße)** sowie mehrere Straßenbahn- und Buslinien (u.a. Linien 10, 52 und 60), die eine rasche Verbindung in die Innenstadt sowie zu anderen Bezirken ermöglichen. Der **Westbahnhof** mit Anschluss an die U3, U6 und zahlreiche Nah- und Fernverkehrszüge ist ebenfalls gut erreichbar.

Durch die Nähe zur **Linken Wienzeile** sowie zur **Schönbrunner Straße** ist auch die Anbindung mit dem Auto komfortabel, und dennoch liegt die Wohnung in einer eher ruhigen Seitengasse ohne starken Durchzugsverkehr.

Insgesamt bietet die Lage eine perfekte Kombination aus urbanem Leben, guter Erreichbarkeit und hoher Lebensqualität.

### **Preis:**

Der **Preis** für diese Wohnung beträgt **EUR 179.000.-**

**Vertragserrichter: Mag. Markus Wieneröter** (Mindestvertragserrichtungskosten: 2.000 € + Barauslagen + 20 % USt, ansonsten 1,5% plus Barauslagen plus 20% Ust)

Sollten Sie **Fragen** haben oder einen **Besichtigungstermin** wünschen, zögern Sie bitte nicht mich zu kontaktieren. (am besten via E-Mail Anfrage)

**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](https://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 <250m

Apotheke <250m

Klinik <250m  
Krankenhaus <1.250m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m  
Kindergarten <500m  
Universität <750m  
Höhere Schule <1.750m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <250m  
Einkaufszentrum <1.250m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <750m

### **Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <250m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap