

**++NEU++ sanierungsbedürftige 1-Zimmer  
Erdgeschosswohnung - tolle Lage!**



**Objektnummer: 60956**

**Eine Immobilie von Adonia Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Traisengasse 21
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1200 Wien
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	26,02 m <sup>2</sup>
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	144,47 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	3,10
Kaufpreis:	94.900,00 €
Betriebskosten:	42,77 €
USt.:	5,76 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Benjamin Marinkovic**

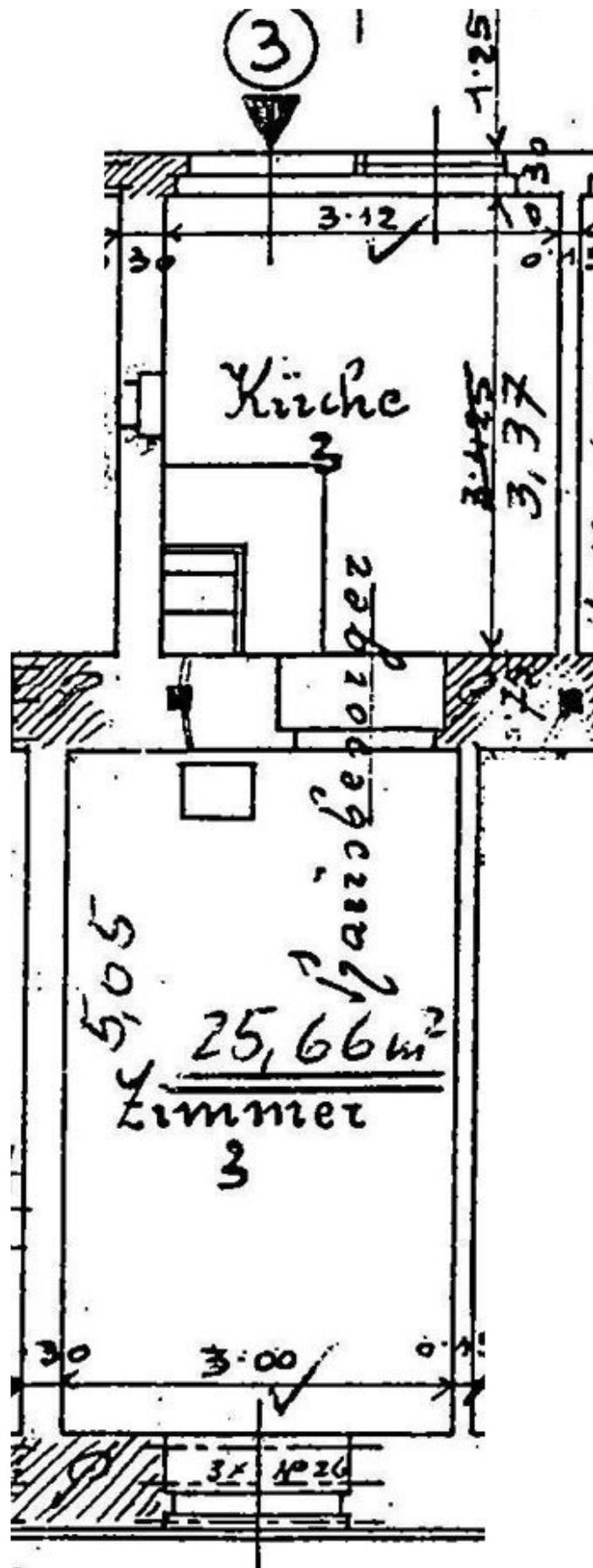
Adonia Realitätenvermittlung GmbH  
Hohenstaufengasse 9/2  
1010 Wien





# ADONIA

*Immobilien*



## Objektbeschreibung

### Gemütliche 1-Zimmer-Altbauwohnung in Brigittenau – Perfekte Starterwohnung oder Investition

Zum Verkauf gelangt diese ca. 26 m<sup>2</sup> große 1-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss eines gepflegten Altbaus in einer gefragten Lage des **20. Wiener Gemeindebezirks**. Die Wohnung ist ideal als Starterwohnung oder zur Vermietung geeignet.

#### Wichtiger Hinweis:

Für die Vereinbarung eines Besichtigungstermins senden Sie uns bitte **eine schriftliche Anfrage** – am besten direkt mit Ihren Terminwünschen. Wir antworten verlässlich noch am selben Tag!

#### Objektdetails

- **Wohnfläche:** Ca. 26 m<sup>2</sup>
  
- **Lage:** Erdgeschoss, TOP 3
  
- **Räumlichkeiten:**
  - Vorraum
  
  - Hauptraum (siehe Grundriss und aktuelle Fotos)

- **Zustand:** Gepflegt, wird verkauft, wie sie liegt und steht

## Lage und Umgebung – Traisengasse in Brigittenau

Die Traisengasse liegt im **20. Bezirk (Brigittenau)**, einem der am schnellsten wachsenden und dennoch leistbaren Wohnbezirke Wiens. Die Lage überzeugt durch eine ideale Mischung aus Nahversorgung, Freizeitmöglichkeiten und hervorragender öffentlicher Anbindung.

### Highlights in der Umgebung:

- **Neue Donau:** Perfekt für Naturliebhaber und Freizeitaktivitäten
- **Millennium Tower:** Shopping, Gastronomie und Freizeit in unmittelbarer Nähe
- **Nahversorgung:** Supermärkte wie Hofer und Merkur direkt in der Nähe
- **Mortarapark:** Mit Spielplatz und Grünflächen zur Entspannung
- **Treppelweg an der Donau:** Ideal für Spaziergänge oder Sportaktivitäten

Die **geplante Entwicklung des Nordbahnhofgeländes** wird die Lage weiter aufwerten – neue Restaurants, Geschäfte und ein Durchgang zum beliebten Augartenpark schaffen noch mehr Annehmlichkeiten.

## Verkehrsanbindung

Die öffentliche Anbindung ist ausgezeichnet:

- **U-Bahn:** U6 Station Dresdner Straße (ca. 10 Gehminuten oder 3 Autominuten entfernt) – ermöglicht schnelle Verbindungen zu innerstädtischen Bezirken wie Neubau oder Josefstadt
- **Bus:** Haltestellen der Linien 11A und 37A in unmittelbarer Nähe

## Preis

- **Kaufpreis:** EUR 95.000,-
- **monatliche Vorschreibung:** EUR 84,26

## Vertragserrichtung

- **Mag. Georg Kampas** (1,5% + Barauslagen + 20 % USt)

Sollten Sie **Fragen** haben oder einen **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 und 2019 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](http://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 <175m  
Apotheke <425m  
Klinik <425m  
Krankenhaus <425m

### **Kinder & Schulen**

Schule <175m  
Kindergarten <150m  
Universität <900m  
Höhere Schule <1.700m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <150m  
Bäckerei <75m  
Einkaufszentrum <550m

### **Sonstige**

Geldautomat <400m  
Bank <575m  
Post <600m  
Polizei <325m

### **Verkehr**

Bus <25m  
U-Bahn <575m  
Straßenbahn <525m  
Bahnhof <450m

Autobahnanschluss <1.100m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap