

**++NEU++ Tolle 1-Zimmer Altbauwohnung - Airbnb
Ausnahmebewilligung vorhanden!**



Objektnummer: 61003

Eine Immobilie von Adonia Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1200 Wien
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	28,13 m ²
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	41,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,87
Kaufpreis:	169.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

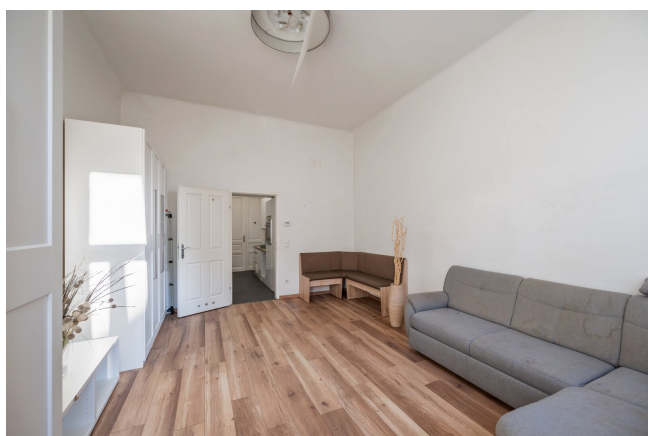
Ihr Ansprechpartner



Luca Schelodetz

Adonia Realitätenvermittlung GmbH
Hohenstaufengasse 9/2
1010 Wien

T 0664/910 15 40











Aktenzahl	Sachbearbeiter*in	Telefon	Datum
MA37/135917-2025-1	Ludwig BSc	4000/37417	Wien, 27.05.2025

Ausnahmebewilligung gemäß § 129 Abs. 1a BO
Kurzzeitvermietung

BESCHIED

Gemäß § 129 Abs. 1a der Bauordnung für Wien (BO) wird die Bewilligung befristet bis zum 27.05.2030 erteilt, die folgende Wohnung im Gebäude auf der im Betreff genannten Liegenschaft für die kurzfristige Vermietung zu verwenden:

- Wohnung Tür Nr. 20 (3 Betten)



10 Jahre Adonia.

Immobilien sind unbeweglich.

Wir weiterhin nicht.

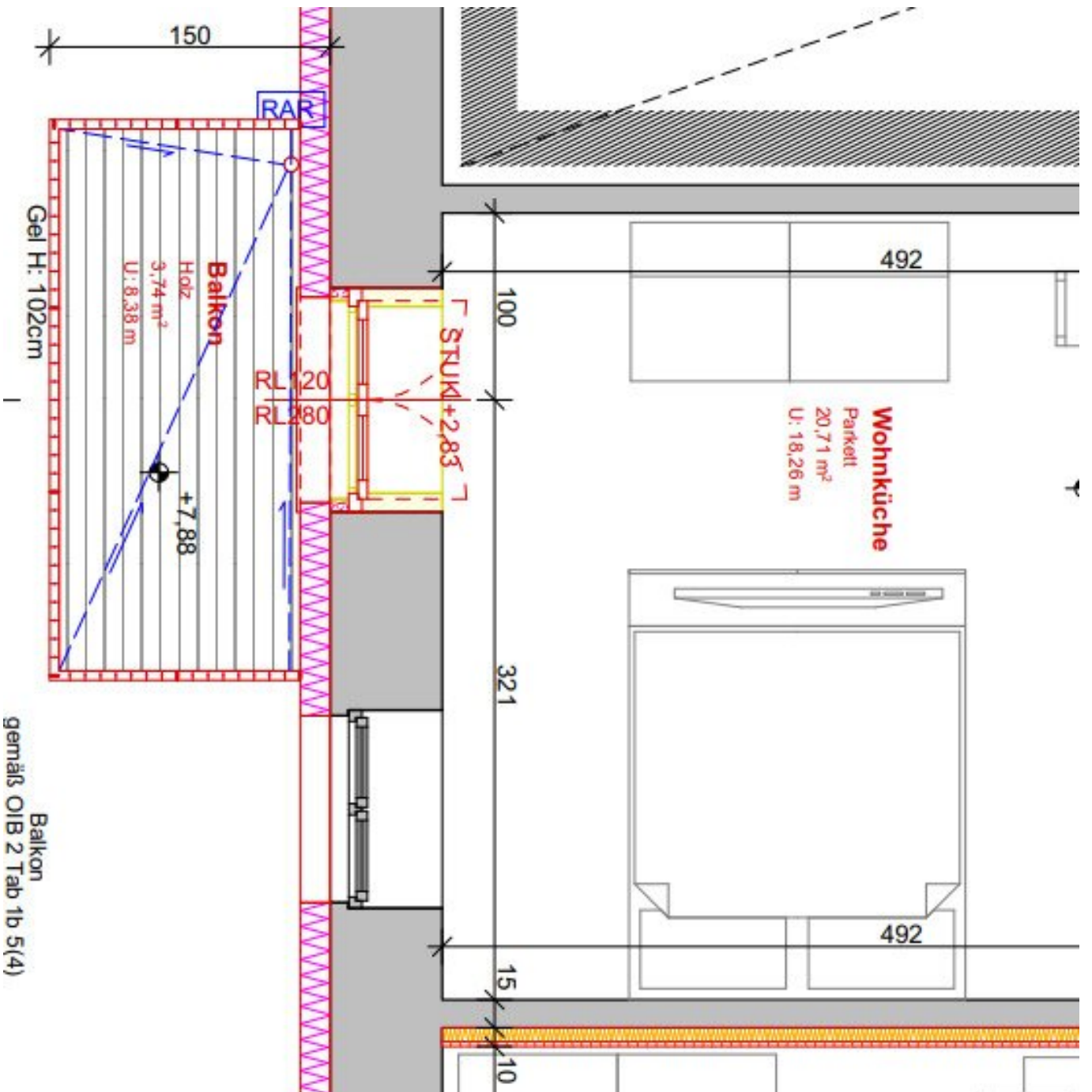

ADONIA
Immobilien
seit 2014



ADONIA

Immobilien





Objektbeschreibung

Gepflegte 1-Zimmer-Altbauwohnung mit bewilligtem Balkon in Toplage des 20. Bezirks

28 m² | 1 Zimmer | Balkon bewilligt | € 169.000

Highlights:

- Airbnb/Kurzzeitvermietung tauglich: Zustimmung im WE-Vertrag und in einer gesonderten Zustimmungsvereinbarung, welche gemäß Wiener Bauordnung nunmehr erforderlich ist, von allen Miteigentümern vorhanden. **Airbnb Ausnahmegewilligung bereits vorhanden!**
- **Bereits bewilligter Balkon (noch nicht errichtet)**
- **Exzellente öffentliche Anbindung**

Räumlichkeiten:

- Vorraum mit Küchenanschlüssen
- Badezimmer mit Dusche und WC
- Hauptwohnraum
- Balkon (bereits bewilligt, noch nicht errichtet)

Siehe aktuelle Fotodokumentation und Plan

Zustand:

Die Wohnung ist **gepflegt** und wird **im aktuellen Zustand verkauft**. Der Balkon wurde bereits

bewilligt. Zukünftig muss man sich an die Zentrale-Luftwärmepumpe anschliessen, welche vom Entwickler gerade errichtet wird.

Das Haus:

- Altbau, 2. Obergeschoss ohne Lift
- Geplanter Dachgeschossausbau: Einbau eines Lifts vorgesehen

Lage und Infrastruktur:

Die Wohnung befindet sich in **attraktiver Lage des 20. Bezirks**, umgeben von zahlreichen Geschäften und Nahversorgungsmöglichkeiten:

- **Lebensmittelgeschäfte, Apotheken, Restaurants, Banken und Bekleidungsgeschäfte** sind fußläufig erreichbar
- **Hannovermarkt** in unmittelbarer Nähe

Öffentliche Anbindung:

- **U-Bahn:** U4 Friedensbrücke
- **Straßenbahn:** Linien 5, 31, 33
- **Buslinie:** 5A
- **U6 Jägerstraße**

Freizeit:

- **Augarten** als grüne Oase für Spaziergänge

- **Donaukanal-Uferpromenade** für Sport und Erholung

Preis:

- **€ 169.000**

Vertragsserrichtung und Abwicklung

- **Rechtsanwalt:** Mag. Markus Wieneroiter
- **Kosten:** Mindestvertragsserrichtungskosten: 2.000 € + Barauslagen + 20 % USt, ansonsten 1,5% plus Barauslagen plus 20% Ust

Besichtigung:

Zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins senden Sie uns bitte eine schriftliche Anfrage, idealerweise mit Ihren Terminwünschen.

(Wir antworten verlässlich am selben Tag!)

Sollten Sie **Fragen** haben oder einen **persönlichen Gesprächstermin** 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

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 <1.000m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

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 <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap