

**++NEU++ 3-Zimmer Altbau-Wohnung  
(sanierungsbedürftig) - Umbaupotenzial**



**Objektnummer: 61054**

**Eine Immobilie von Adonia Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                          |
|-------------------------------|--------------------------|
| Adresse                       | Linzer Straße            |
| Art:                          | Wohnung                  |
| Land:                         | Österreich               |
| PLZ/Ort:                      | 1140 Wien                |
| Zustand:                      | Teil_vollrenovierungsbed |
| Alter:                        | Altbau                   |
| Wohnfläche:                   | 64,24 m²                 |
| Zimmer:                       | 3                        |
| Bäder:                        | 1                        |
| WC:                           | 1                        |
| Heizwärmebedarf:              | 169,50 kWh / m² * a      |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | 2,66                     |
| Kaufpreis:                    | 198.900,00 €             |
| Betriebskosten:               | 158,10 €                 |
| USt.:                         | 15,98 €                  |
| Provisionsangabe:             |                          |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Luca Schelodetz**

Adonia Realitätenvermittlung GmbH  
Hohenstaufengasse 9/2  
1010 Wien









10 Jahre Adonia.

Immobilien sind  
unbeweglich.

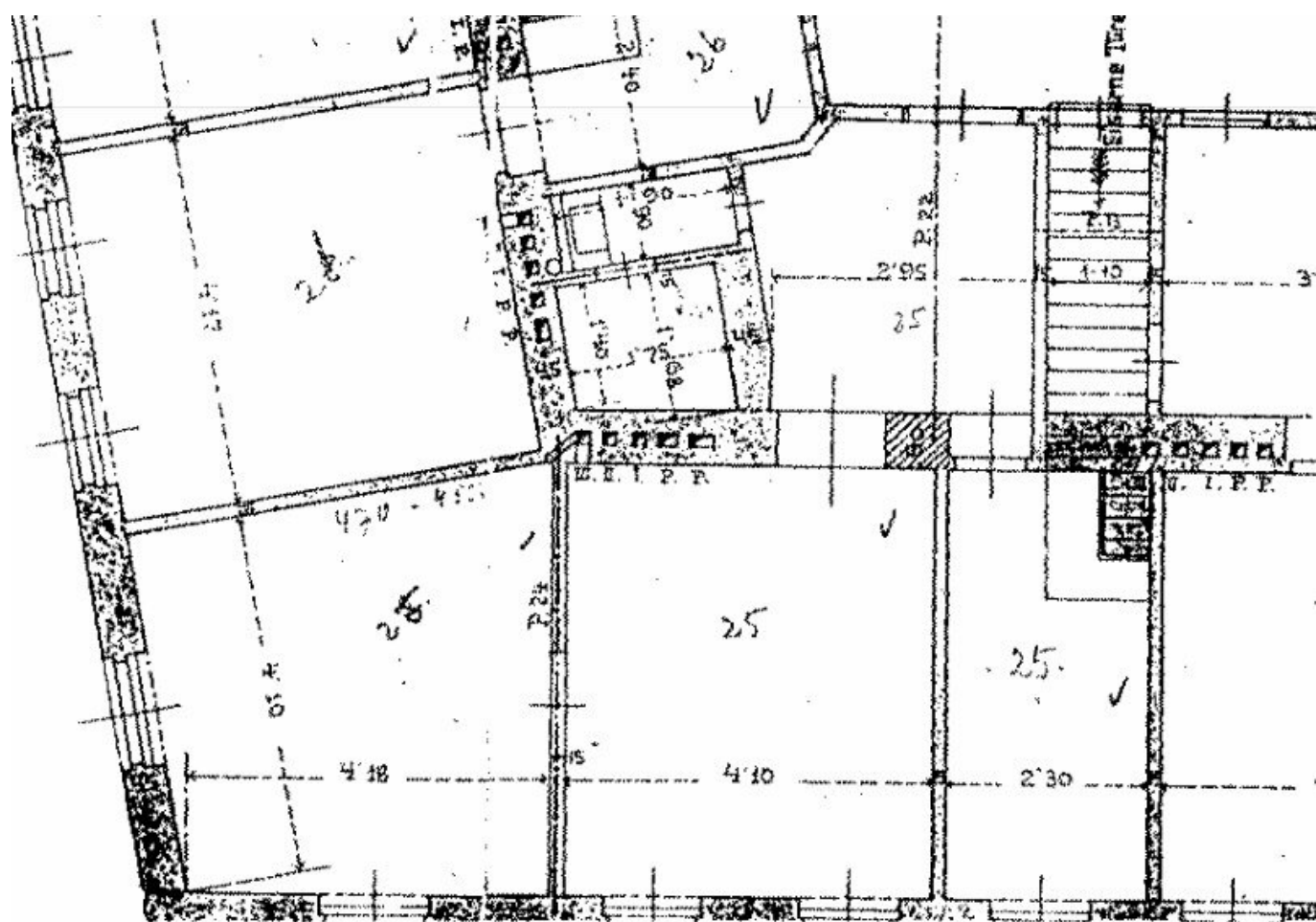
Wir weiterhin nicht.





# ADONIA

*Immobilien*



# Objektbeschreibung

## 3-Zimmer-Altbauwohnung mit Potenzial in zentraler Lage des 14. Bezirks

**Wohnfläche: ca. 64 m<sup>2</sup> | Kaufpreis: € 199.000**

Zum Verkauf steht eine ca. 64 m<sup>2</sup> große, 3-Zimmer-Altbauwohnung im dritten Stock eines klassischen Wiener Altbaus. Die Wohnung befindet sich in der beliebten Linzer Straße im 14. Bezirk und bietet viel Potenzial für eine individuelle Gestaltung.

## Besichtigungstermin

**Bitte senden Sie uns eine schriftliche Anfrage, um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren!**

*(Wir antworten zuverlässig am selben Tag.)*

## Räumlichkeiten

- Vorraum
- Getrenntes WC
- Badezimmer
- Wohnzimmer
- Schlafzimmer
- Schlafzimmer

*(Details siehe aktuelle Fotos und Plan)*

## Zustand der Wohnung

Die Wohnung befindet sich in einem **komplett sanierungsbedürftigen Zustand** (ohne Heizung) und wird im bestehenden Zustand verkauft.

## Das Gebäude

- Klassischer Altbau
- Die Wohnung liegt im **dritten Stock**
- Ein **Dachgeschossausbau** ist geplant, im Zuge dessen wird ein Personenaufzug eingebaut

## Lage

Das Objekt befindet sich an der **Linzer Straße** im Herzen des 14. Wiener Gemeindebezirks, einer beliebten Wohngegend mit hervorragender Infrastruktur:

- **Straßenbahn- und Bushaltestellen** in unmittelbarer Nähe
- **Erich Auer Park** fußläufig erreichbar, ideal für Erholung und Freizeit
- **Geschäfte des täglichen Bedarfs**, darunter Supermärkte, Restaurants, Apotheken, Banken und Bekleidungsgeschäfte, liegen in der Nähe
- **Kindergärten, Schulen und Universitäten** sind optimal mit öffentlichen Verkehrsmitteln angebunden

Die zentrale Lage ermöglicht eine schnelle Anbindung an Parks, Freizeitanlagen und die Wiener Innenstadt.

## Preis

Kaufpreis: **€ 199.000**

monatliche Kosten (lt. Vorschreibung): **€ 241,06**

## **Vertragsserrichtung und Abwicklung**

Rechtsanwalt: **Mag. Georg Kampas**

Kosten: **1,5 %** zzgl. Barauslagen und 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!**

**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 <750m  
Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.250m  
Höhere Schule <2.250m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <250m  
Einkaufszentrum <1.750m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <750m  
Straßenbahn <250m  
Bahnhof <750m  
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap