

**++MG7++ 3-Zimmer Altbauwohnung -  
großes Umbau-Potenzial**



**Objektnummer: 61109**

**Eine Immobilie von Adonia Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                      |
|-------------------------------|----------------------|
| Adresse                       | Muhrengasse          |
| Art:                          | Wohnung              |
| Land:                         | Österreich           |
| PLZ/Ort:                      | 1100 Wien            |
| Zustand:                      | Sanierungsbeduerftig |
| Alter:                        | Altbau               |
| Wohnfläche:                   | 85,12 m²             |
| Zimmer:                       | 3                    |
| Bäder:                        | 1                    |
| WC:                           | 1                    |
| Heizwärmebedarf:              | 59,69 kWh / m² * a   |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | 1,41                 |
| Kaufpreis:                    | 258.900,00 €         |
| Provisionsangabe:             |                      |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Luca Schelodetz**

Bertrand Kaufmann Immobilienmakler GmbH  
Leystraße 154/100  
1010 Wien

T 0664/910 15 40





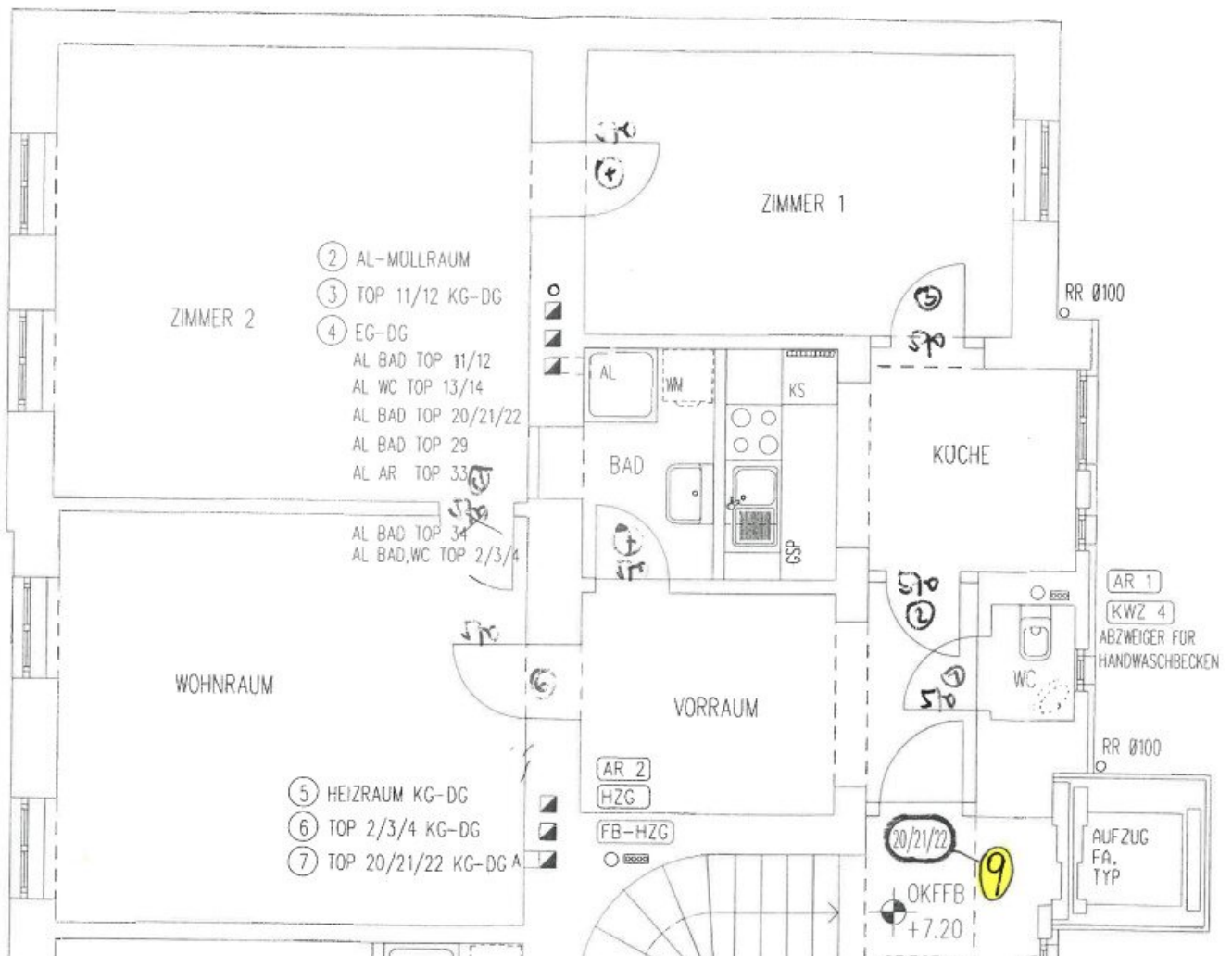












# Objektbeschreibung

## Charmante 3-Zimmer-Altbauwohnung in zentraler Lage des 10. Bezirks

Zum Verkauf steht eine ca. 85 m<sup>2</sup> große Altbauwohnung im 2. Stock eines Gebäudes mit Lift.

## Besichtigung

**Zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins** bitten wir Sie, uns **unbedingt eine schriftliche Anfrage** zukommen zu lassen. Wir antworten verlässlich am selben Tag!

## Wohnungsdetails

- **Lage:** 2. Stock mit Lift
  
- **Räumlichkeiten:**
  - Vorraum
  
  - Getrenntes WC
  
  - Wohnzimmer
  
  - Getrennte Küche mit Abstellraum
  
  - Badezimmer
  
  - 1 Zimmer
  
  - 1 Kabinett

(Siehe Fotos und Grundriss.)

- **Zustand:**

Die Wohnung befindet sich in einem **gebrauchten Zustand** und wird im aktuellen Zustand verkauft. (Details siehe Fotos.)

## **Das Gebäude**

Die Wohnung befindet sich im 2. Stock eines klassischen Altbaus mit Lift. Das gepflegte Gebäude bietet eine charmante Wohnatmosphäre in zentraler Lage.

## **Lage**

Die Wohnung liegt in der Muhrengasse, einer ruhigen und zentral gelegenen Wohngegend:

- **Infrastruktur:**

- Geschäfte des täglichen Bedarfs, Gastronomie, Apotheken und Arztpraxen sind fußläufig erreichbar
- Gute Anbindung an Schulen, Kindergärten und Freizeiteinrichtungen

- **Verkehrsanbindung:**

- **U-Bahnlinie U1 (Reumannplatz):** nur 2 Minuten zu Fuß entfernt
- Schnelle Verbindung ins Stadtzentrum und zu weiteren Bezirken

## **Preis**

**Kaufpreis:** 259.000 €

**monatliche Vorschreibung:** 492,44 €

- **Vertragserrichtung und Abwicklung:**

ENGINDENIZ Rechtsanwälte für Immobilienrecht GmbH

Adresse: Marc-Aurel-Straße 6/5, 1010 Wien

Kosten: 1,5 % des Kaufpreises + Barauslagen + 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 <1.750m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <2.250m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <250m

Bank <250m

Post <250m

Polizei <750m

**Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap