

**++NEU++ Sanierungsbedürftige 1 Zimmer  
Erdgeschosswohnung - Umbaupotenzial**



**Objektnummer: 61156**

**Eine Immobilie von Adonia Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                 |
|-------------------------------|---------------------------------|
| Adresse                       | Cervantesgasse                  |
| Art:                          | Wohnung                         |
| Land:                         | Österreich                      |
| PLZ/Ort:                      | 1140 Wien                       |
| Zustand:                      | Teil_vollrenovierungsbed        |
| Alter:                        | Altbau                          |
| Wohnfläche:                   | 26,04 m <sup>2</sup>            |
| Zimmer:                       | 1                               |
| Heizwärmebedarf:              | 169,50 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | 2,66                            |
| Kaufpreis:                    | 98.890,00 €                     |
| Provisionsangabe:             |                                 |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Benjamin Marinkovic

Adonia Realitätenvermittlung GmbH  
Hohenstaufengasse 9/2  
1010 Wien

T 06765446834

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





10 Jahre Adonia.

Immobilien sind unbeweglich.

Wir weiterhin nicht.





# ADONIA

*Immobilien*

# Objektbeschreibung

## 1-Zimmer-Altbauwohnung mit Sanierungsbedarf in Ruhelage des 14. Bezirks

**Wohnfläche: ca. 26 m² | Kaufpreis: € 99.000**

Zum Verkauf steht eine ca. 26 m² große, 1-Zimmer-Altbauwohnung im Erdgeschoss eines gepflegten klassischen Wiener Altbaus in der **Cervantesgasse 13**, einer ruhigen Seitengasse im 14. Bezirk. Die Wohnung bietet Potenzial für kreative Gestaltungsfreude und wird **wie sie liegt und steht** verkauft.

### Besichtigungstermin

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

(Wir antworten zuverlässig am selben Tag.)

### Räumlichkeiten

- Vorraum mit Wasseranschlüssen
- Wohn-/Schlafraum
- (Details siehe aktuelle Fotodokumentation und Plan wird nachgereicht)

### Zustand der Wohnung

Die Wohnung befindet sich in einem **komplett sanierungsbedürftigen Zustand** (aktuell keine Heizung) und eignet sich ideal für Eigennutzer mit Renovierungsambitionen oder Investoren. Der Verkauf erfolgt im bestehenden Zustand – **wie sie liegt und steht**.

### Das Gebäude

- Gepflegter Altbau
- Wohnung im Erdgeschoss
- Ruhige Lage mit begrünter Umgebung
- Gemeinschaftlich genutzter Innenhof vorhanden

## Lage

Die Cervantesgasse liegt in einer **angenehmen Wohngegend des 14. Bezirks**, unweit der Hütteldorfer Straße mit guter öffentlicher Anbindung und Nahversorgung:

- Straßenbahnlinie 49 sowie Buslinien fußläufig erreichbar
- Einkaufsmöglichkeiten, Apotheken, Schulen und Kindergärten in der Nähe
- Freizeitmöglichkeiten und Grünflächen wie der **Ameispark** oder **Schloss Schönbrunn** sind schnell erreichbar
- Rasche Verbindung zur Innenstadt und zum Westbahnhof

## Preis

**Kaufpreis: € 99.000**

## 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](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 <250m

Apotheke <250m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <250m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <250m

Bank <250m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <250m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap