

**++NEU++ 1,5-Zimmer Neubauwohnung mit getrennter  
Küche und Balkon!**



**Objektnummer: 61373**

**Eine Immobilie von Adonia Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Bujattigasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Baujahr:	1957
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	32,53 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	125,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1,89
Kaufpreis:	178.900,00 €
Betriebskosten:	94,00 €
USt.:	9,40 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Benjamin Marinkovic**

Adonia Realitätenvermittlung GmbH  
Hohenstaufengasse 9/2













10 Jahre Adonia.

Immobilien sind  
unbeweglich.

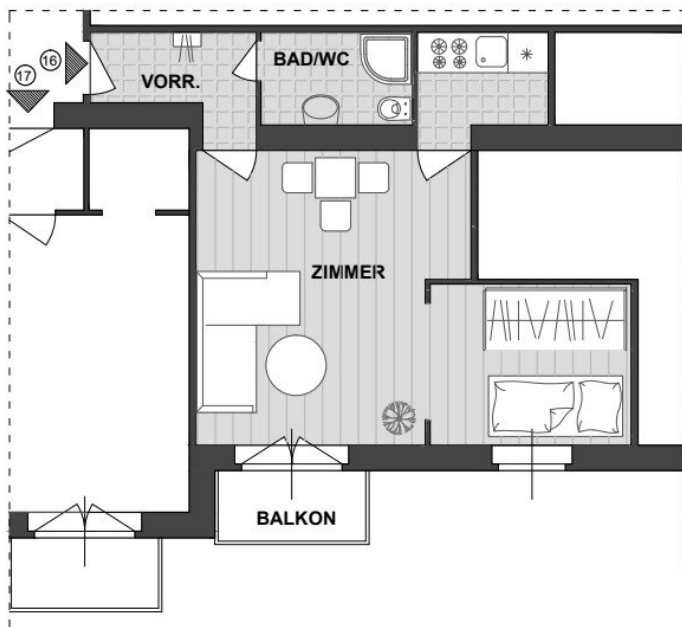
Wir weiterhin nicht.





# ADONIA

*Immobilien*



## STIEGE 1

WOHNUNG 16, 1. STOCK

VORRAUM 3,23 m<sup>2</sup>

BAD/WC 2,37 m<sup>2</sup>

ZIMMER 17,18 m<sup>2</sup>

KOCHNISCHE 2,45 m<sup>2</sup>

KABINETT 7,34 m<sup>2</sup>

32,57 m<sup>2</sup>

BALKON 3,19 m<sup>2</sup>



## Objektbeschreibung

### 33 m<sup>2</sup> Wohnung mit Balkon – 14. Bezirk, Wien

Zum Verkauf steht eine **ca. 33 m<sup>2</sup> große Wohnung** mit **kleinem Balkon**, gelegen in einer begehrten Lage des **14. Wiener Gemeindebezirks**.

#### Mehrere Einheiten verfügbar!

Dieses **ältere Neubaugebäude** (Baujahr **1957**, laut Plan) bietet sich ideal als **Anlageobjekt zur Vermietung** mit **freiem Mietzins** an.

#### Besichtigung vereinbaren

Um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren, senden Sie uns bitte **eine schriftliche Anfrage**. Wir antworten **zuverlässig am selben Tag!**

#### Objektdetails

Räumlichkeiten (2. Obergeschoss – Stiege 1, Top 16)

- Vorraum
- Kleines Bad mit Dusche und WC
- Wohnzimmer mit getrennter Kochzeile
- Schlafkabinett
- Balkon

**Hinweis:** Siehe **Fotodokumentation** und **Grundriss**.

#### Zustand

Die Wohnung ist **bezugsbereit** und kann **sofort vermietet** werden.

**Heizung:** Elektroheizung

Zusätzlich stehen weitere Einheiten in diesem Gebäude zum Verkauf.

Stiege 1						
EBENE	TOP	ZIMMER	WNF. M²	FREIF. M²	ZUSTAND	PR
EG	1+2	3	55,2	170G	saniert	3
EG	3+4	3	73,05	95G	saniert	4
EG	5	1	25	-	saniert	1
EG	6	1,5	30,03	-	saniert	1
1.OG	7	1	32,88	2,75B	unsaniert	1
1.OG	10	1,5	32,96	3,19B	unsaniert	1
2.OG	13	1,5	32,61	2,75B	saniert	2
2.OG	14	1	27,22	2,75B	saniert	1
2.OG	15	1,5	31,95	3,36B	unsaniert	1
2.OG	16	1,5	32,57	3,19B	unsaniert	1
2.OG	18	1,5	32,61	2,88B	saniert	2
1.DG	22	1,5	30,34	6,65T	saniert	1
Stiege 2						
EBENE	TOP	ZIMMER	WNF. M²	FREIF. M²	ZUSTAND	PR
EG	2	1	24,73	2,85B	unsaniert	1
EG	3	1	29,19	3,31B	saniert	1

2.OG	8	1	27,23	2,85B	saniert	1
2.OG	9	1	28,75	2,75B	saniert	1
2.OG	11	1	27,44	2,94B	saniert	1
2.OG	12	1,5	32,91	3,02B	saniert	2
1.DG	15	1	23,02	4,42T	unsaniert	v
1.DG	17	1	21,65	4,73T	saniert	1
1.DG	18	1,5	27,79	8,25T	saniert	v

## Das Gebäude

- **Baujahr:** 1957
- Gelegen im **2. Obergeschoss** eines gepflegten, älteren Neubaus in der **Bujattigasse**, nahe der **Hüttelbergstraße**
- **Kein Lift**
- Das Gebäude verfügt über eine **schöne Gartenanlage** und **Kellerräume**

## Lage-Highlights

Die Wohnung befindet sich in der **Bujattigasse, 1140 Wien**, und bietet eine **idyllische, ruhige Umgebung**, einschließlich eines kleinen Baches und viel Grün direkt vor der Haustür.

In der Nähe befinden sich:



- Geschäfte des täglichen Bedarfs (Lebensmittel, Restaurants, Bekleidungsgeschäfte, Apotheken, Banken)
- Verschiedene Arztpraxen
- **Hüttelbergwald**, ideal für Sport- und Freizeitaktivitäten

Detaillierte Informationen entnehmen Sie bitte dem **Lageplan**.

## **Verkehrsanbindung**

Die Wohnung ist **hervorragend angebunden** an das Wiener öffentliche Verkehrsnetz:

- **U-Bahn:** U4 (Hütteldorf)
- **Buslinien:** 43B, 50A, 50B, 52A, 52B
- **Straßenbahn:** 49, 52 (Direktverbindung zum Westbahnhof)

Die **Wiener Innenstadt** ist in nur **20 Minuten** erreichbar.

Kindergärten, Schulen und Universitäten sind ebenfalls **ideal angebunden**.

## **Kaufpreis**

Der Preis für diese Wohnung beträgt **€ 179.000**.

### **monatliche Kosten:**

Reparaturrücklage: € 9,77

Betriebskosten: € 123,01

## **Vertragsserrichtung und Abwicklung**

Die Vertragsserrichtung und Abwicklung erfolgt durch:

**Dr. Manfred Palkovits, Mag. Martin Sohm**

**Rudolfsplatz 12, 1010 Wien**

**Kosten:** 1,5% plus Barauslagen plus 20% USt

Sollten Sie **Fragen** haben oder einen **persönlichen Beratungstermin** wünschen, zögern Sie bitte nicht mich zu kontaktieren!

**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!**

**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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <2.500m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <250m

Universität <2.000m

Höhere Schule <4.750m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <750m

Einkaufszentrum <2.750m

### **Sonstige**

Geldautomat <250m

Bank <250m

Post <2.250m

Polizei <750m

### **Verkehr**

Bus <250m

Straßenbahn <250m

U-Bahn <1.000m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap