

**++NEU++ sanierungsbedürftige 2-Zimmer Wohnung nahe  
Augarten - viel Potenzial**



**Objektnummer: 62353**

**Eine Immobilie von Adonia Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |                      |
|--------------------------|----------------------|
| <b>Art:</b>              | Wohnung - Etage      |
| <b>Land:</b>             | Österreich           |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 1200 Wien            |
| <b>Baujahr:</b>          | 1900                 |
| <b>Zustand:</b>          | Sanierungsbeduerftig |
| <b>Alter:</b>            | Altbau               |
| <b>Wohnfläche:</b>       | 46,60 m²             |
| <b>Gesamtfläche:</b>     | 46,60 m²             |
| <b>Zimmer:</b>           | 2                    |
| <b>Bäder:</b>            | 1                    |
| <b>WC:</b>               | 1                    |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>  | B 39,06 kWh / m² * a |
| <b>Kaufpreis:</b>        | 185.000,00 €         |
| <b>Betriebskosten:</b>   | 113,91 €             |
| <b>USt.:</b>             | 12,18 €              |
| <b>Provisionsangabe:</b> |                      |

6.660,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Ari Abramov**

Adonia Realitätenvermittlung GmbH  
Hohenstaufengasse 9/2  
1010 Wien







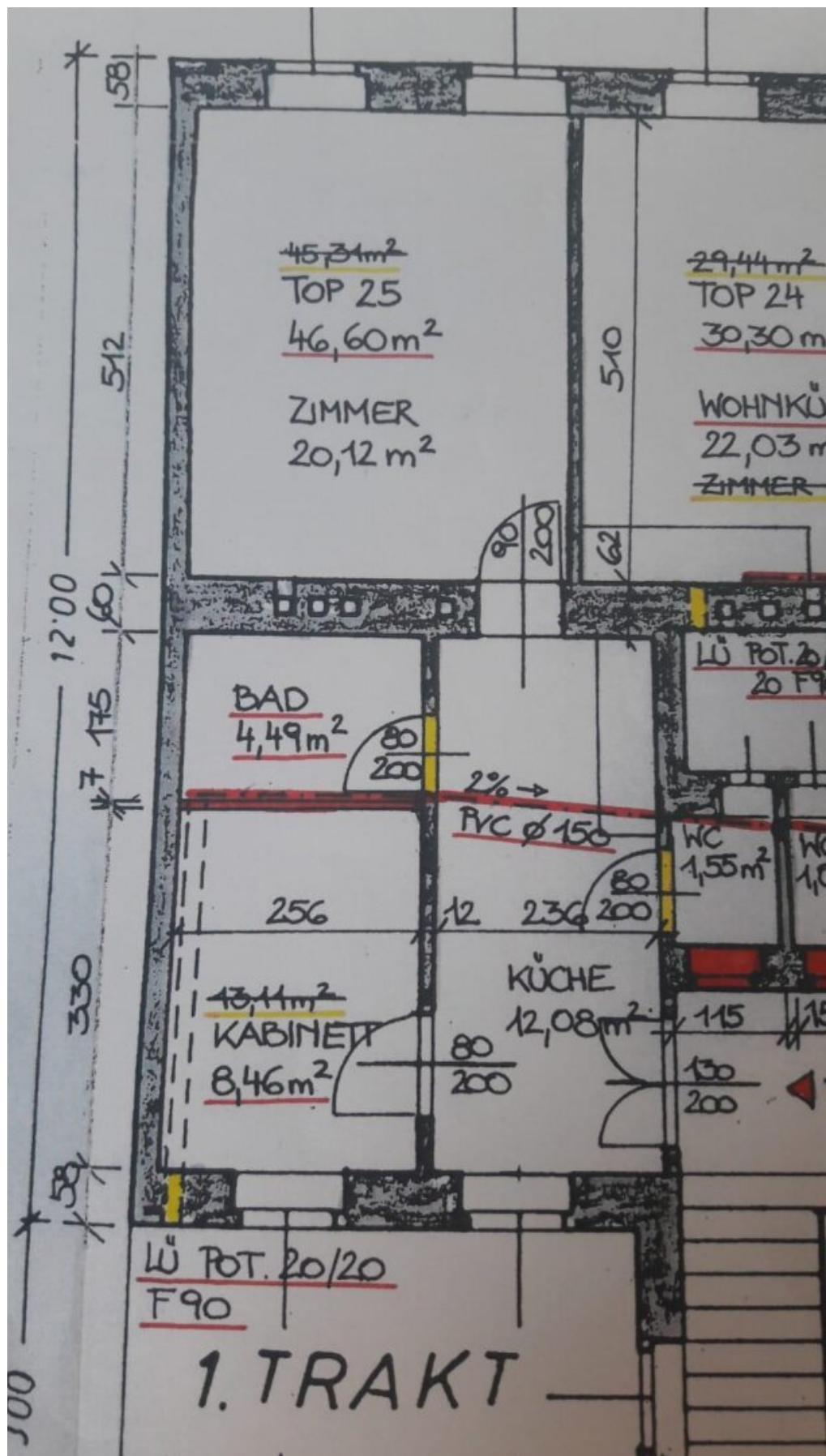
10 Jahre Adonia.

Immobilien sind  
unbeweglich.

Wir weiterhin nicht.



**ADONIA**  
*Immobilien*



## Objektbeschreibung

### Sanierungsbedürftige 2-Zimmer Altbauwohnung in sehr guter Lage des 20. Bezirks

#### Objektbeschreibung:

Zum Verkauf steht eine ca. 47 m<sup>2</sup> große **2-Zimmer Altbauwohnung**, die sich im 20. Wiener Gemeindebezirk befindet. Diese charmante Wohnung bietet viel Potenzial und wartet darauf, nach Ihren Vorstellungen saniert und gestaltet zu werden.

#### Raumaufteilung:

- Vorraum (Dusche und Küchenanschlüsse vorhanden)
- Getrenntes WC
- Wohnzimmer
- Kabinett

(Siehe Grundriss und Fotodokumentation für weitere Details.)

#### Ausstattung:

Die Wohnung ist **sanierungsbedürftig** und wird verkauft, wie sie liegt und steht.

#### Das Haus:

Die Wohnung liegt im **3. Stock eines klassischen Altbaus** und ist bequem über einen **Personenaufzug** erreichbar.

#### Lage:

Die Immobilie befindet sich in der **Karajangasse** 1200 Wien, in einer sehr gut angebundenen und beliebten Wohngegend nahe dem **AUGARTEN**.

### Highlights der Umgebung:

- **Einkaufsmöglichkeiten:** Geschäfte des täglichen Bedarfs, darunter Supermärkte, Apotheken, Restaurants und Bekleidungsgeschäfte, befinden sich in unmittelbarer Nähe. (Wallensteinstraße)
- **Freizeit:** Der nahe gelegene **Augarten sowie der Donaukanal** bieten Erholung und Freizeitmöglichkeiten.
- **Bildungseinrichtungen:** Kindergärten und Schulen sind gut erreichbar.

### Verkehrsanbindung:

Die Wohnung verfügt über eine **exzellente öffentliche Verkehrsanbindung:**

- **U-Bahn:** U4-Station Friedensbrücke – nur 8 Minuten bis zur Wiener Innenstadt.
- **Straßenbahnlinie:** Linie 5, 31 (Wallensteinstraße)
- **Autobus:** Linie 5A (Wallensteinstraße – Rauscherstraße) & Linie 5B (Gaussplatz)

Die zentrale Lage ermöglicht eine schnelle Anbindung an die Innenstadt und andere Stadtteile Wiens, sowohl mit öffentlichen Verkehrsmitteln als auch mit dem Auto.

### Preis:

Der Kaufpreis für diese Eigentumswohnung beträgt **EUR 185.000,00**

### Vertragserrichtung:

Mag. Rafael Gilkarov, 1,5% + 20% USt.

### Besichtigung:

**WICHTIG:** Zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins senden Sie uns bitte eine **schriftliche Anfrage**. Wir garantieren eine verlässliche Antwort am selben Tag!



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 <1.000m



Krankenhaus <1.500m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

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 <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap