

**++NEU++ Fantastische 2-Zimmer  
Erdgeschoss-Altbauwohnung**



**Objektnummer: 62453**

**Eine Immobilie von Adonia Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1020 Wien
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	66,36 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	118,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	2,68
<b>Kaufpreis:</b>	369.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **Benjamin Marinkovic**

Adonia Realitätenvermittlung GmbH  
Hohenstaufengasse 9/2  
1010 Wien

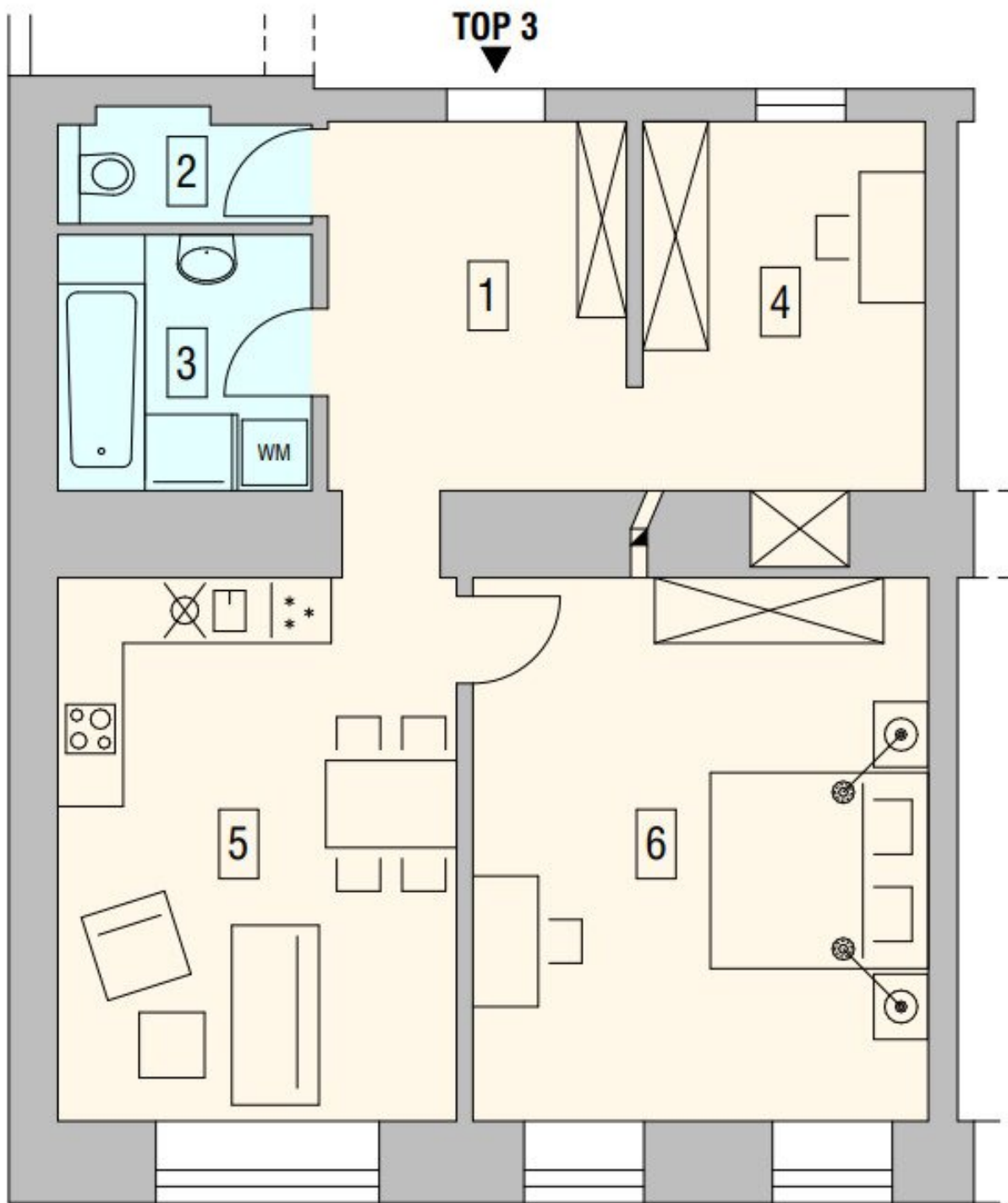
T 06765446834

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur









B L U M A U E R G A S S E

# Objektbeschreibung

## 2-Zimmer-Altbauwohnung in Bestlage des 2. Bezirks

Zum Verkauf – Wunderschöner Stilaltbau in ruhiger Innenhoflage

### Objektdetails:

Diese **sanierte** 2-Zimmer-Altbauwohnung steht in einer der **besten Lagen des 2. Wiener Gemeindebezirks** zum Verkauf. Das Objekt befindet sich in einem **charmanten Stilaltbau** und verbindet klassischen Altbau-Charme mit modernem Wohnkomfort.

Bei den Fotos handelt es sich noch um Beispielbilder eines bereits fertiggestellten Objekts des Verkäufers. Die Wohnung wird bis spätestens 31.12.2025 fertiggestellt sein.

### Besichtigungstermine:

Zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins **bitte eine schriftliche Anfrage senden**, idealerweise mit Ihren Terminwünschen. Wir antworten verlässlich noch am selben Tag!

### Raumaufteilung (ERDGESCHOSS):

- Vorraum
- Separates WC
- Badezimmer mit Dusche
- Wohnzimmer
- Schlafzimmer
- *(siehe Grundriss und Fotos von einer bereits fertiggestellten Wohnung des Verkäufers)*

### Zustand & Ausstattung:

- **Komplett saniert – Erstbezug**
- **Klassischer Altbau mit modernen Updates**

### **Das Gebäude:**

- **Schöner Stilaltbau** mit gepflegter Fassade
- **Ruhige Innenhoflage**

### **Top-Lage – Blumauergasse, 1020 Wien**

Die Wohnung liegt in einer der gefragtesten Wohngegenden des **2. Bezirks** und bietet eine **hervorragende Infrastruktur**.

- **Einkaufsmöglichkeiten & Dienstleistungen:** Supermärkte, Restaurants, Apotheken, Banken und Modegeschäfte sind fußläufig erreichbar.
- **Medizinische Versorgung:** Diverse Arztpraxen befinden sich in unmittelbarer Nähe.
- **Bildungseinrichtungen:** Kindergärten, Schulen und Universitäten sind bestens an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden.
- **Freizeit & Erholung:** Der **Augarten**, eine der schönsten Parkanlagen Wiens, lädt zum Entspannen nach einem langen Arbeitstag ein.
- **Perfekte Anbindung an Innenstadt und Außenbezirke.**

### **Optimale Verkehrsanbindung:**

- **U2 Taborstrasse**

- **Straßenbahnlinien 2 und 5** (weniger als 3 Minuten Fußweg) – schnelle Verbindung quer durch Wien.
- **Diverse Buslinien (5B, etc.)** direkt vor der Haustür.
- **In nur ca. 15 Minuten mit den Öffis in der Wiener Innenstadt.**

### **Kaufpreis & Zusatzinformationen:**

- **Kaufpreis: € 369.000,-**
- **Vertragserrichtung & Abwicklung:**

Mag. Alexandra Serek (Rechtsanwälte SEREK ? HAUSER ? MICHTNER, Fichtegasse 2a, 1010 Wien)

**Kosten:** 1,5% des Kaufpreises plus Barauslagen plus 20% USt.

- **Verfügbarkeit eines Kellerabteils kann auf Wunsch des Käufers vorab geprüft werden.**

Sollten Sie Fragen haben oder eine Besichtigung 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 und 2019 als Qualitätsmakler ausgezeichnet!**

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 <500m  
Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap