

**++Erstbezug++ Großartige 2-Zimmer Altbau-Wohnung in toller Lage!!**



**Objektnummer: 62648**

**Eine Immobilie von Adonia Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Aichholzgasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1120 Wien
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	51,01 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	132,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	3,42
Kaufpreis:	249.000,00 €
Betriebskosten:	107,35 €
USt.:	20,65 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

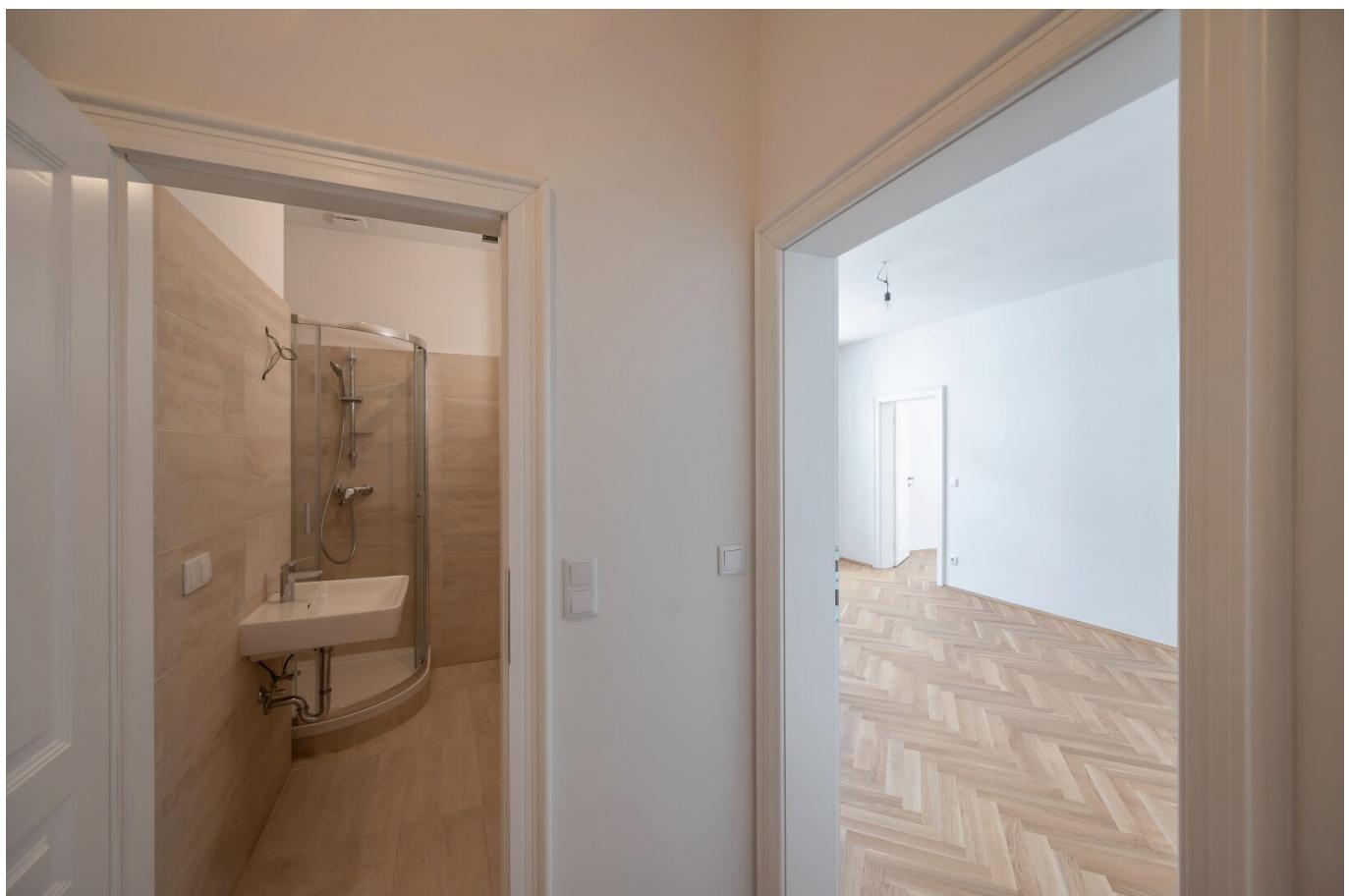


### Rene Motamedi

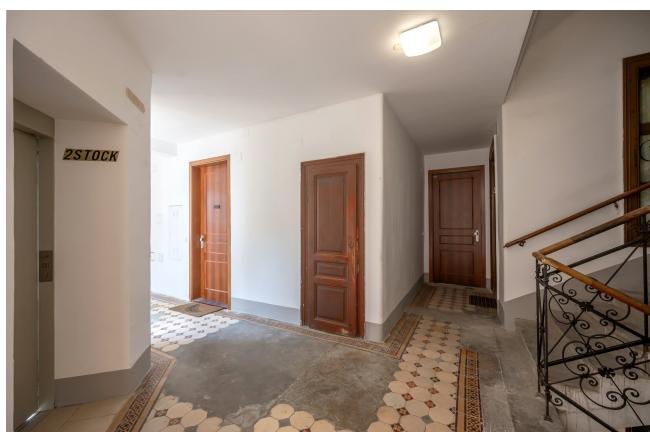
Adonia Realitätenvermittlung GmbH  
Hohenstaufengasse 9/2  
1010 Wien













10 Jahre Adonia.

Immobilien sind  
unbeweglich.

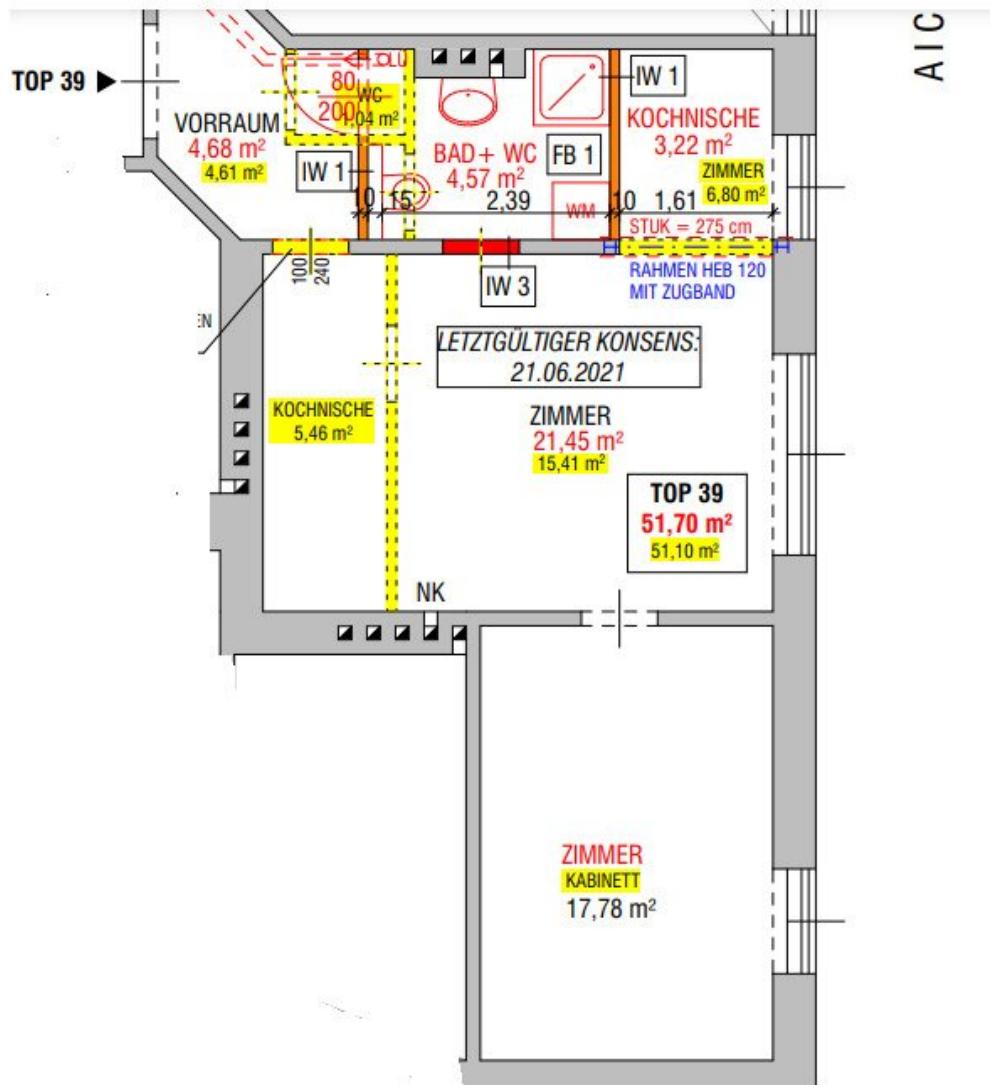
Wir weiterhin nicht.





# ADONIA

*Immobilien*



# Objektbeschreibung

## Generalsanierte 2-Zimmer-Altbauwohnung – Erstbezug

**Ca. 52 m<sup>2</sup>, 2. Stock mit Lift, gute Lage im 12. Wiener Gemeindebezirk**

Zum Verkauf gelangt diese **generalsanierte und helle 2-Zimmer-Altbauwohnung** mit ca. **52 m<sup>2</sup>** in einem **gepflegten Altbau**.

### Besichtigung

**++ Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin! ++**

Bitte senden Sie uns **jedenfalls eine schriftliche Anfrage**. Wir antworten verlässlich noch am selben Tag.

### Räumlichkeiten

- Vorraum
- Badezimmer mit Dusche und WC
- Getrennte Kochnische
- Wohnzimmer
- Schlafzimmer

**Hinweis:** Weitere Details entnehmen Sie bitte der **aktuellen Fotodokumentation** und dem **Grundriss**.

### Zustand

Die Wohnung wurde **generalsaniert** und wird als **Erstbezug** verkauft.

### Sanierungsdetails:

- **Komplette Erneuerung** aller Leitungen innerhalb der Wohnung
- **Ausstattung** mit hochwertigen Materialen und Markenarmaturen

## Weitere verfügbare Einheiten in diesem Haus

- auf Wunsch lassen wir Ihnen gerne eine detaillierte Übersicht zukommen

## Das Haus

Die Wohnung befindet sich im **2. Stock** eines **gepflegten Altbaus mit Lift**.

## Lage

Die Wohnung befindet sich in einer **guten Lage im 12. Bezirk** mit erstklassiger Infrastruktur:

- **Geschäfte des täglichen Bedarfs:** Lebensmittel, Restaurants, Bekleidungsgeschäfte, Apotheken, Banken
- **Diverse Arztpraxen** in der Nähe
- **Schönrunner Schlosspark:** Perfekt für sportliche Aktivitäten und Freizeitgestaltung

In Gehweite befindet sich auch eine **Direktanbindung zum Flughafen**.

## Verkehrsanbindung

Hervorragende öffentliche Anbindung:

- **Bahnhof Meidling:** S-Bahnen, Straßenbahnen, Linienbusse, U6
- **Buslinie 9A** in Gehweite

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

Kindergärten, Schulen und Universitäten sind mit den öffentlichen Verkehrsmitteln ideal angebunden.

## Preis

- **Lastenfreier Kaufpreis: EUR 249.000,-**
- monatliche Kosten: EUR 290,47
- Reparaturrücklage per 02.02.2026: 62.247,22
- **Vertragserrichter:** Mag. Georg Kampas (**1,5 % + 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](#)**

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 <500m  
Klinik <750m  
Krankenhaus <1.750m

### **Kinder & Schulen**

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

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <250m  
Einkaufszentrum <750m

**Sonstige**

Geldautomat <250m

Bank <500m

Post <750m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <750m

Straßenbahn <750m

Bahnhof <750m

Autobahnanschluss <2.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap