

**++NEU++ Sanierungsbedürftige 4-Zimmer Altbauwohnung  
mit Terrasse in fantastischer Lage!**



**Objektnummer: 62754**

**Eine Immobilie von Adonia Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1200 Wien
<b>Zustand:</b>	Sanierungsbedürftig
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	88,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	30,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	0,91
<b>Kaufpreis:</b>	499.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	180,80 €
<b>USt.:</b>	20,31 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

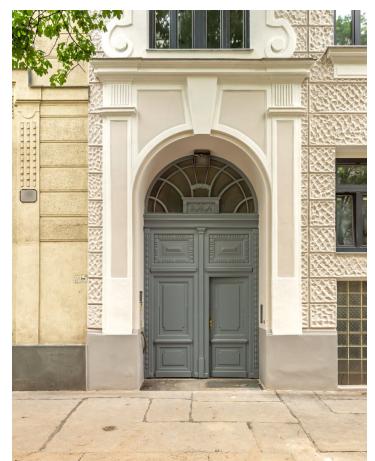
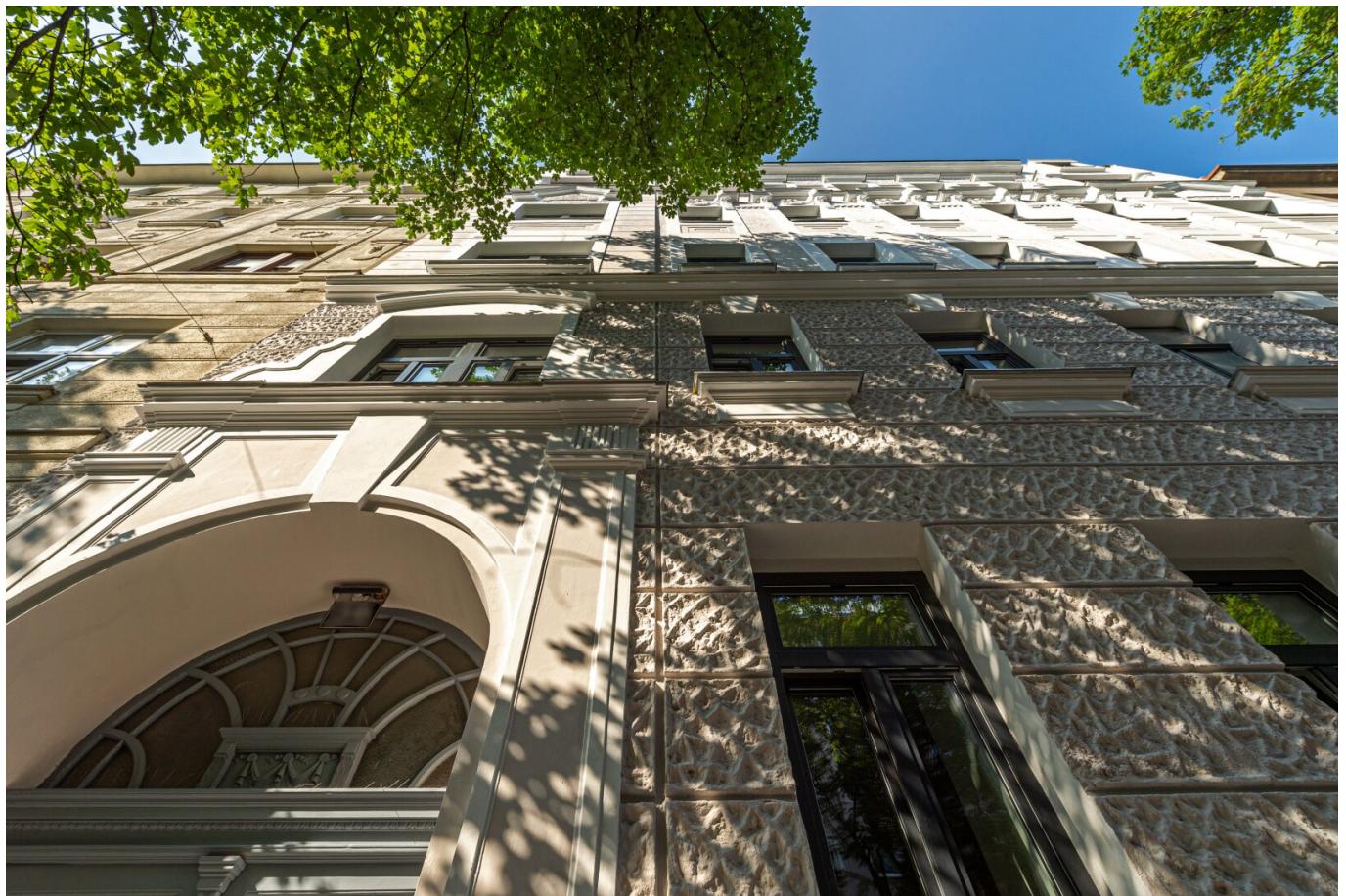
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Luca Schelodetz

Adonia Realitätenvermittlung GmbH  
Hohenstaufengasse 9/2  
1010 Wien







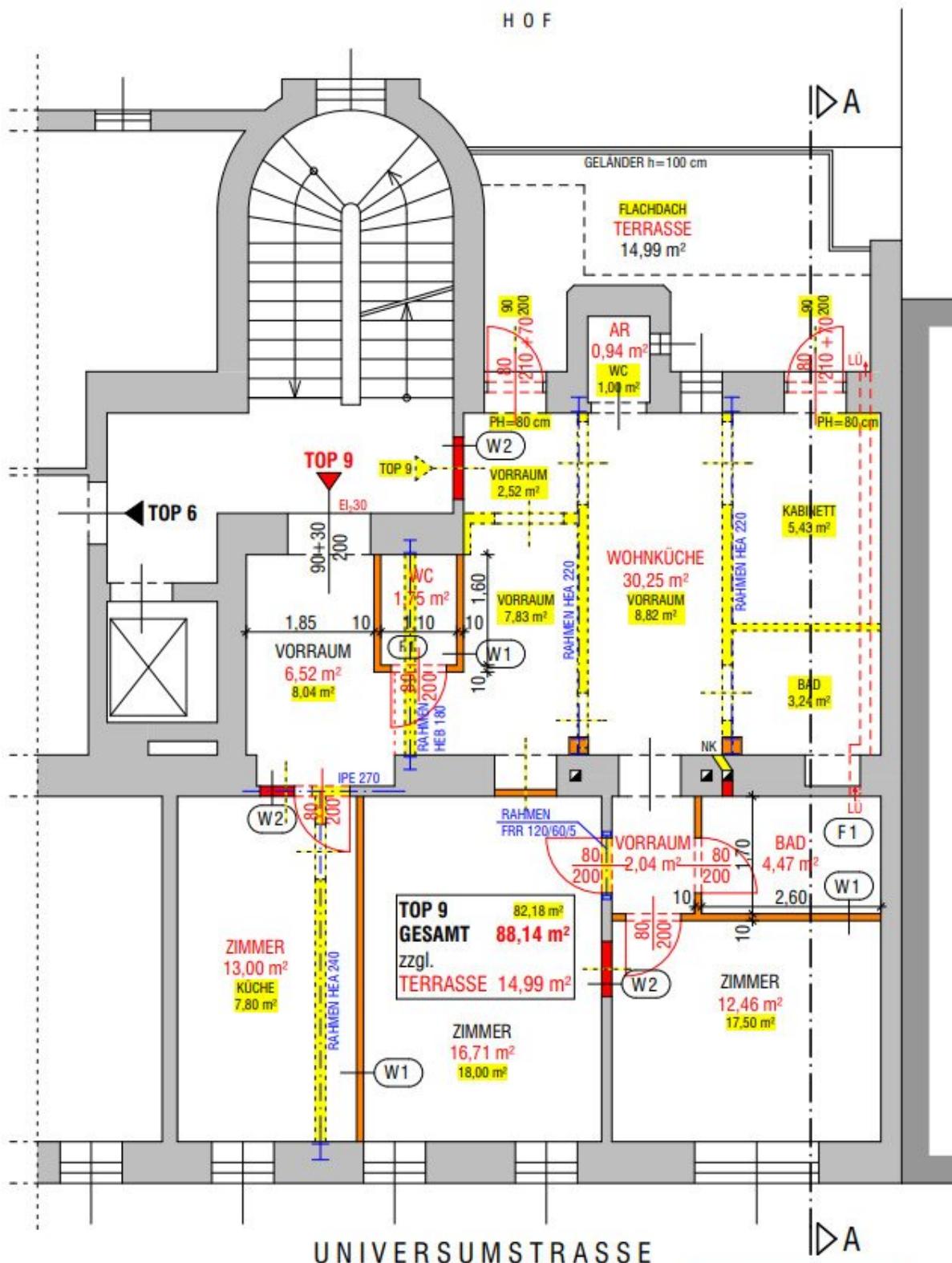












## 1. STOCK

NUTZFLÄCHEN NEU GEMÄSS  
NATURVERMESSUNG VOR  
BAUFÜHRUNG KORRIGIERT

# Objektbeschreibung

## 4-Zimmer-Altbauwohnung in 1200 Wien

Ca. 88 m<sup>2</sup> | Sanierungsbedürftig | EUR 499.000,-

### Besichtigungstermin

Bitte senden Sie uns *jedenfalls eine schriftliche Anfrage* zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins.

*Wir antworten verlässlich am selben Tag!*

### Raumaufteilung – Top 09 | 1. Obergeschoss

- Vorraum
- Küche
- Vorzimmer
- Badezimmer
- Zimmer
- Zimmer
- Kabinett
- Terrasse

*(siehe Grundrissplan und Fotos)*

### Ausstattung

Die Wohnung ist **sanierungsbedürftig** und wird **im aktuellen Zustand** verkauft – *wie sie liegt und steht*.

### Zustand des Hauses / Allgemeinflächen

Vor wenigen Jahren wurde im Haus das Dachgeschoss ausgebaut. In diesem Zuge wurde ein

Aufzug eingebaut sowie die Fassade und das Stiegenhaus saniert.

## **Lage & Infrastruktur – Universumstraße, 1200 Wien**

Der 20. Bezirk gilt als **aufstrebend und zugleich noch leistbar** – ideal für Eigennutzer oder Anleger.

### **Öffentliche Verkehrsanbindung:**

- **U6 – Station Dresdner Straße** (nur wenige Gehminuten)
- Straßenbahnen: **Linie 2 & 31**
- Bus: **Linie 11A**
- Mit dem Auto: gute Anbindung über **Handelskai** und **Dresdner Straße**

### **Nahversorgung & Freizeit:**

- Zahlreiche **Geschäfte des täglichen Bedarfs, Restaurants, Banken und Ärzte** in der Umgebung
- **Donauufer** mit Naherholungsgebiet fußläufig erreichbar
- **Millennium City** in Gehdistanz
- Nähe zur **FH Technikum Wien** – attraktiv auch für StudentInnen

## **Kaufpreis**

EUR **499.000,-** lastenfrei

**RRL-Guthaben per 11.03.2025:** € 16.777,20.

## **Vertragserrichter**

**Mag. Markus Wieneroiter**

Kosten: 1,5 % des Kaufpreises + Barauslagen + 20 % USt

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

**Zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins lassen Sie uns bitte jedenfalls eine E-Mailanfrage zukommen!**

**Bitte achten Sie darauf, dass Sie diese Immobilie, nach Ihrer Anfrage bei Adonia Immobilien, nicht auch bei einem anderen Immobilienmaklerbüro anfragen! Vielen Dank!**

**Vielen Dank an unsere Kunden! Unser Unternehmen wurde bereits zum Besten Start Up und erneut als Qualitätsmakler 2018 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.

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 <1.000m

Kindergarten <500m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <1.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**

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

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap