

**++NEU++ 3 Zimmer Altbau – ideal geschnitten,  
renovierungsbedürftig mit Potenzial**



**Objektnummer: 62789**

**Eine Immobilie von Adonia Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Van-der-Nüll-Gasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Zustand:	Sanierungsbedürftig
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	77,03 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Heizwärmebedarf:	164,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	2,52
Kaufpreis:	246.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

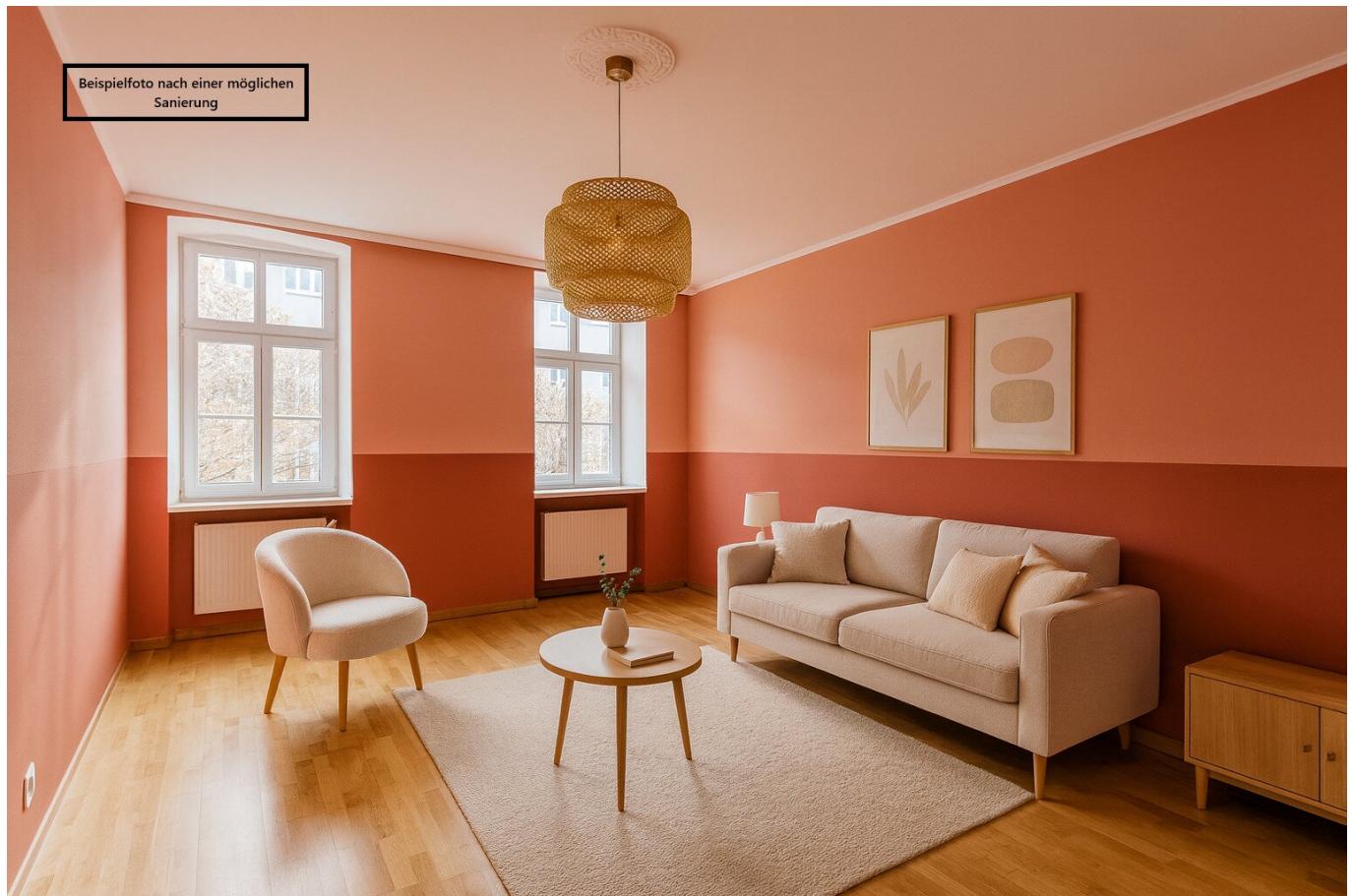


### **Benjamin Marinkovic**

Adonia Realitätenvermittlung GmbH  
Hohenstaufengasse 9/2  
1010 Wien

T 06765446834

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.







10 Jahre Adonia.

Immobilien sind  
unbeweglich.

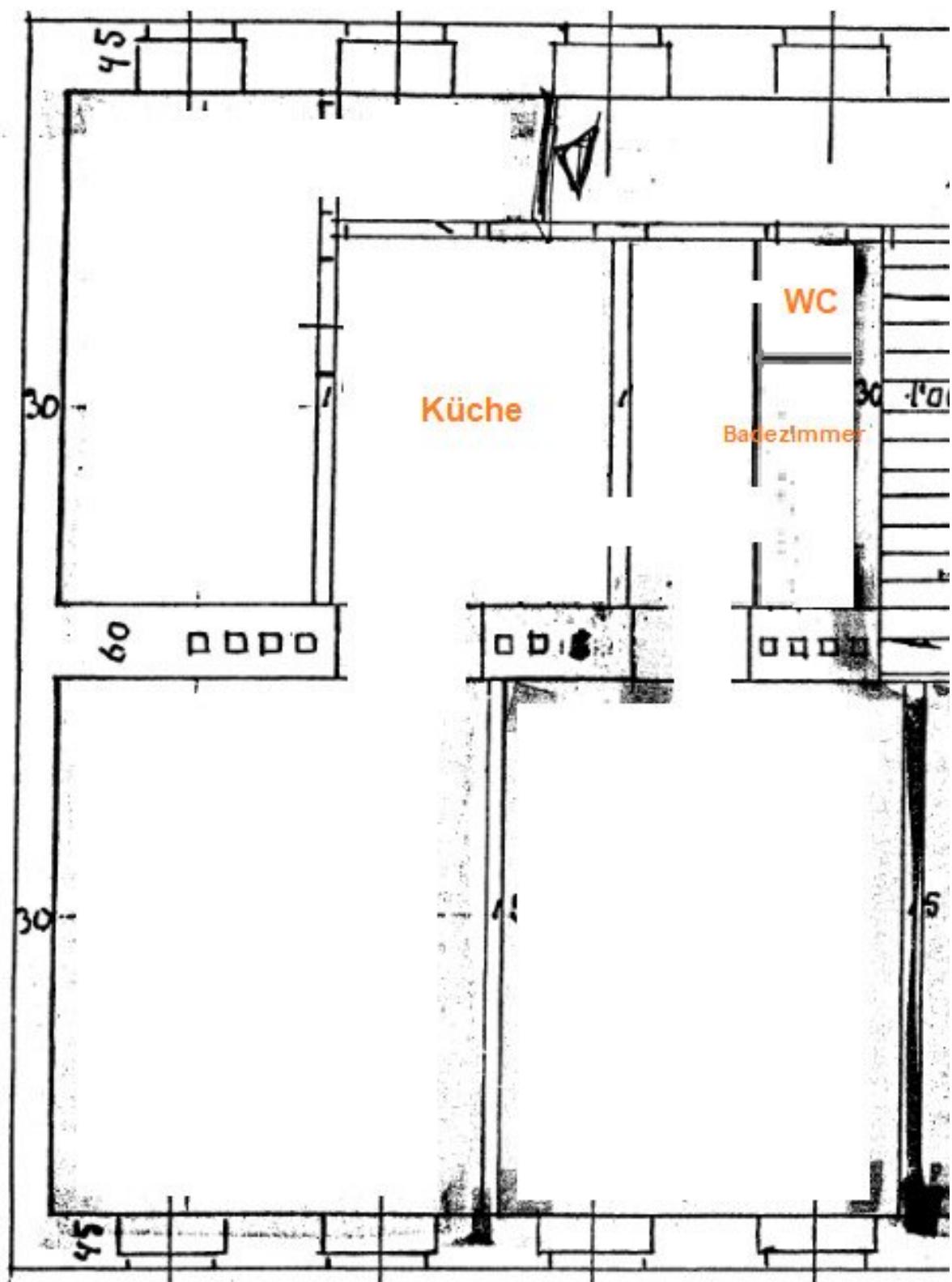
Wir weiterhin nicht.





# ADONIA

*Immobilien*



# Objektbeschreibung

## Sanierungsbedürftige 3-Zimmer-Altbauwohnung im 3. Stock – Wien 10

Zum Verkauf steht eine **ca. 77m<sup>2</sup>** große **3-Zimmer-Altbauwohnung** im 3. Stock eines gepflegten Altbaus. Die Wohnung bietet viel Potenzial und ist ideal für Käufer, die eine Immobilie mit Gestaltungsspielraum suchen.

## Besichtigung

**Zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins** bitten wir Sie, uns **unbedingt eine schriftliche Anfrage** zukommen zu lassen. Wir antworten verlässlich am selben Tag!

## Wohnungsdetails

- **Lage:** 3. Stock (ohne Lift)

- **Räumlichkeiten:**

- Vorraum
- Bad
- WC
- Küche
- Wohnzimmer
- 2 Schlafzimmer

(Siehe Fotodokumentation und Grundriss - siehe auch Beispielbild nach einer möglichen Sanierung)

- **Zustand:**

Die Wohnung befindet sich in einem **sanierungsbedürftigen Zustand** und wird wie sie liegt und steht verkauft.

## Das Gebäude

Die Wohnung liegt im 3. Stock eines klassischen Altbau.

- Ein **Dachgeschossausbau** ist in Planung, was potenziell den Wert der Immobilie steigert.

## Lage

- Die Van?der?Nüll?Gasse befindet sich im Bezirk Favoriten (1100 Wien), einem dicht bebauten Wohnviertel mit guter Infrastruktur
- In der näheren Umgebung finden sich zahlreiche Nahversorgungsmöglichkeiten und Einrichtungen:
  - **Ärzte, Apotheken, Schulen, Kindergärten, Supermärkte, Bäckereien** sind laut Exposé zumeist in **weniger als 250 m** erreichbar
  - Zusätzlich weist eine weitere Quelle auf Optionen wie Bank, Post, Polizei, Bahnhof, Autobahnanschluss in **bis zu 1 000 m** Entfernung hin

## Verkehrsanbindung

- **U?Bahn:** Die **U1?Station Keplerplatz** ist zu Fuß in etwa **10 Minuten** erreichbar und bietet eine hervorragende Anbindung an das U-Bahn-Netz Wiens
- **Straßenbahn & Bus:** In der Umgebung verkehren Straßenbahnlinien (z. B. Linie 6, evtl. auch 1) sowie Buslinien wie **14A**, die eine gute Verkehrsanbindung gewährleisten

## Preis

**Kaufpreis:** € 246.656

- **Vertragserrichtung und Abwicklung:**

ENGENDENZ Rechtsanwälte für Immobilienrecht GmbH

Adresse: Marc-Aurel-Straße 6/5, 1010 Wien

Mindestvertragserrichtungskosten: € 3.000 + Barauslagen + 20 % USt

Alternativ: 1,5 % des Kaufpreises + 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](http://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 <250m  
Klinik <250m  
Krankenhaus <1.250m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m  
Kindergarten <250m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <750m

### **Sonstige**

Geldautomat <250m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <250m

### **Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <750m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap