

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



Objektnummer: 62851

Eine Immobilie von Adonia Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1200 Wien
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	88,04 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	30,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,91
Kaufpreis:	448.900,00 €
Betriebskosten:	180,80 €
USt.:	20,31 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Luca Schelodetz

Adonia Realitätenvermittlung GmbH
Hohenstaufengasse 9/2
1010 Wien

















Objektbeschreibung

4-Zimmer-Altbauwohnung in 1200 Wien

Ca. 88 m² | 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 **449.000,-** lastenfrei

RRL-Guthaben per 11.03.2025: € 16.777,20.

Vertragsserrichter

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