

**\*\*Hannovermarkt\*\* Sanierungsbedürftige 3-Zimmer  
Altbauwohnung - Airbnb**



**Objektnummer: 62995**

**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>                      | Teil_vollrenovierungsbed       |
| <b>Alter:</b>                        | Altbau                         |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 68,88 m <sup>2</sup>           |
| <b>Zimmer:</b>                       | 3                              |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                              |
| <b>WC:</b>                           | 1                              |
| <b>Balkone:</b>                      | 1                              |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | 41,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | 0,87                           |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 263.500,00 €                   |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Rene Motamedi**

Adonia Realitätenvermittlung GmbH  
Hohenstaufengasse 9/2  
1010 Wien

T +4369910983719













10 Jahre Adonia.

Immobilien sind  
unbeweglich.

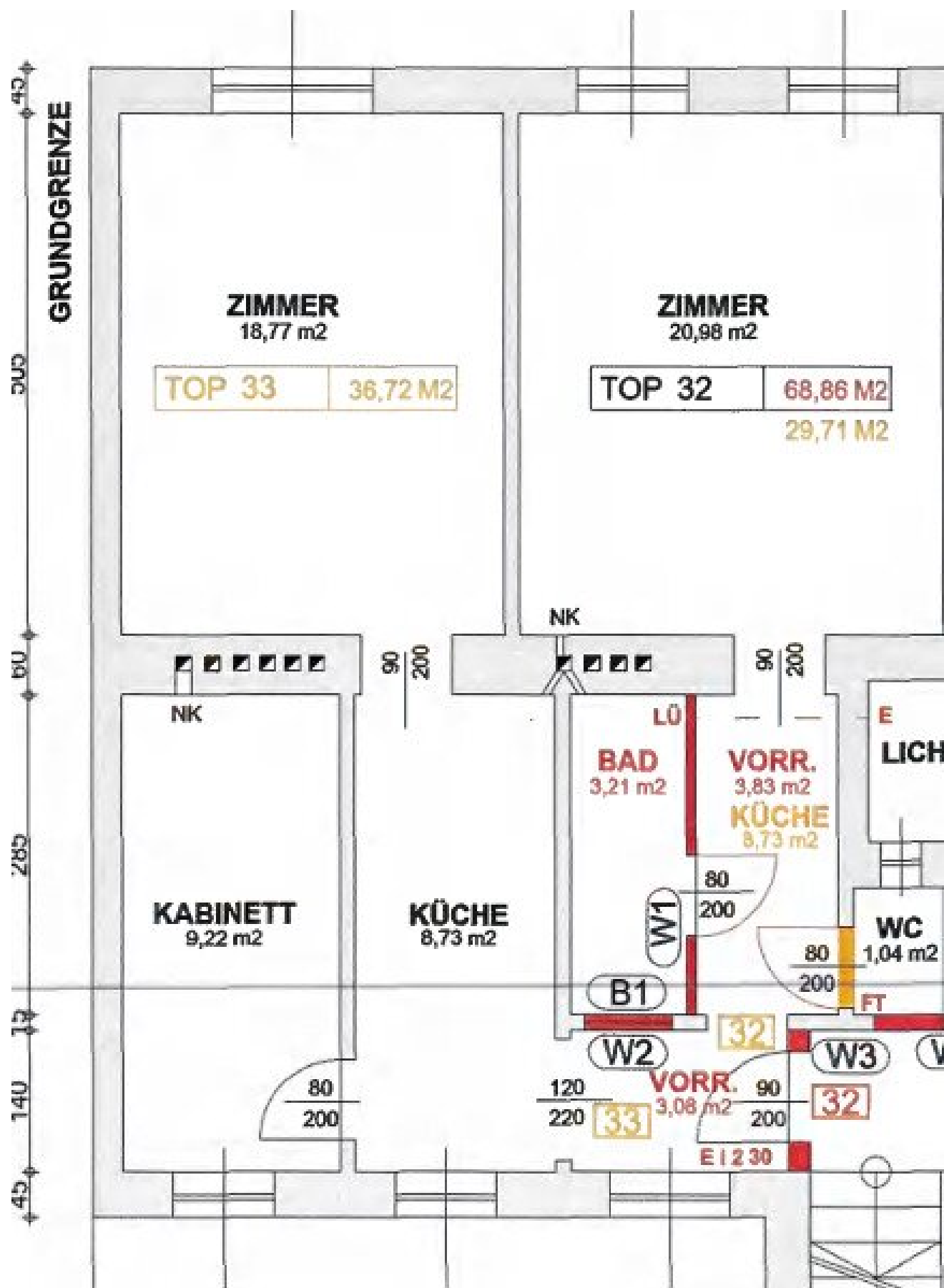
Wir weiterhin nicht.

  
**ADONIA**  
Immobilien  
seit 2014



# ADONIA

*Immobilien*



geringste und größte  
R30 und A2

C6

Speier

Gel H: 102cm

Balkon

Holz

4,41 m<sup>2</sup>

U: 10,79 m

+6,20

RL120  
RL280

RL120  
RL280

STUK +2,83

STUK +2,83

STUK +2,34

FT ÜBERLAGER  
b/h=12/14,2cm

218

93

10

RL234

51

15

85

# Objektbeschreibung

## Sanierungsbedürftige 3-Zimmer-Altbauwohnung in begehrter Lage des 20. Bezirks

**Wohnfläche:** ca. 69 m<sup>2</sup>

**Preis:** € 264.000,-

### Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine ca. 69 m<sup>2</sup> große, sanierungsbedürftige 3-Zimmer-Altbauwohnung im **3. Obergeschoss** eines klassischen Wiener Altbaus. Diese Immobilie bietet viel Potenzial zur individuellen Gestaltung und eignet sich ideal für kreative Köpfe oder Investoren.

Airbnb/Kurzzeitvermietung tauglich: Zustimmung im WE-Vertrag und in einer gesonderten Zustimmungsvereinbarung, welche gemäß Wiener Bauordnung nunmehr erforderlich ist, von allen Miteigentümern vorhanden.

Ein **Balkon** ist bewilligt, jedoch noch nicht errichtet.

### Raumaufteilung

- Vorraum mit Küchenanschlüssen
- Getrenntes WC
- Badezimmer mit Dusche
- Wohnzimmer
- Zimmer
- Kabinett
- Balkon (bewilligt, noch nicht gebaut)

*(Details siehe aktuelle Fotos und Einreichungsunterlagen.)*

## Zustand

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

## Das Haus

- Klassischer Altbau ohne Lift (3. Obergeschoss)
- Geplanter Dachgeschossausbau mit geplanter Liftinstallation

## Lage und Infrastruktur

Die Wohnung liegt in einer begehrten Wohngegend des **20. Wiener Gemeindebezirks**, die für ihre zentrale Lage und gute Erreichbarkeit bekannt ist.

### Infrastruktur:

- **Einkaufsmöglichkeiten:** Supermärkte, Apotheken, Banken, Bekleidungsgeschäfte und Restaurants befinden sich in fußläufiger Nähe.
- **Hannovermarkt:** Ideal für frische Lebensmittel und regionale Produkte.

### Freizeit:

- **Augarten:** Eine grüne Oase in der Nähe, ideal für Spaziergänge und Erholung.
- **Donaukanal:** Perfekt für Outdoor-Aktivitäten und Freizeitgestaltung.

## Verkehrsanbindung

Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist hervorragend:

- **U-Bahn:** U4 Friedensbrücke, U6 Jägerstraße
- **Straßenbahn:** Linien 5, 31, 33
- **Bus:** Linie 5A

Die Wiener Innenstadt ist schnell und bequem erreichbar.

## **Preis**

- **Kaufpreis:** € 264.000,-

## **Vertragserrichtung und Abwicklung**

- **Notar:** Mag. Markus Wieneroiter
- **Kosten:** Mindestvertragserrichtungskosten: 2.000 € + Barauslagen + 20 % USt, ansonsten 1,5% plus Barauslagen plus 20% Ust

## **Besichtigungstermine**

**Bitte senden Sie uns zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins eine schriftliche Anfrage** mit Ihren Terminwünschen. Wir antworten verlässlich am selben Tag!

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!**

**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!**

**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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.500m

### **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 <500m

### **Verkehr**

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap