

++NEU++ Altbauwohnung zur Sanierung – 2-Zimmer - ideal für Anleger oder Eigennutzer



Objektnummer: 63161

Eine Immobilie von Adonia Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1160 Wien, Ottakring
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	35,34 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	121,90 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	2,19
Kaufpreis:	109.000,00 €
Betriebskosten:	80,22 €
USt.:	8,02 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Benjamin Marinkovic

Adonia Realitätenvermittlung GmbH
Hohenstaufengasse 9/2
1010 Wien

T 06765446834









10 Jahre Adonia.

Immobilien sind unbeweglich.

Wir weiterhin nicht.



Objektbeschreibung

Sanierungsbedürftige Wohnung in zentraler Lage des 16. Bezirks

Objektbeschreibung:

Zum Verkauf steht eine sanierungsbedürftige **ca. 35 m² große Wohnung** in guter Lage des 16. Wiener Gemeindebezirks.

Wichtige Information:

++ ZUR VEREINBARUNG eines BESICHTIGUNGSTERMINS senden Sie uns bitte eine schriftliche Anfrage. ++

(Wir antworten verlässlich am selben Tag!)

Räumlichkeiten:

- Vorraum mit Küchenanschlüssen
- Wohnzimmer
- Schlafzimmer
- Bad mit WC

(siehe Fotos und Grundriss)

Zustand:

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

Haus:

Die Wohnung liegt im Hochparterre eines gepflegten Altbaus **ohne Lift**.

Lage:

Die Wohnung überzeugt durch ihre gute Infrastruktur:

- Zahlreiche Geschäfte des täglichen Bedarfs (Lebensmittel, Restaurants, Apotheken, Banken, Bekleidungsgeschäfte) in unmittelbarer Nähe
- Diverse Arztpraxen, Kindergärten und Schulen in der Umgebung
- Gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz
- Öffentliche Parks und Freizeitanlagen sind binnen kürzester Zeit erreichbar

Weitere Details entnehmen Sie bitte dem **Lageplan**.

Preis:

Der Kaufpreis beträgt **€ 109.000,-**

monatliche Vorschreibung: **131,46 €**

Reparaturrücklage per 01.10.2025 (lt. Vorschau 2026): **55.230,38 €**

Vertragserrichtung:

- Vertragserrichter: **Mag. Georg Kampas**
- Kosten: **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 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

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 <2.000m
Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

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

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap