

**Hannovermarkt/ Augarten - Airbnb/Kurzzeitvermietung -  
Ausnahmegenehmigung vorhanden**



**Objektnummer: 63173**

**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>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	30,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</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>	199.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Rene Motamedi

Adonia Realitätenvermittlung GmbH  
Hohenstaufengasse 9/2  
1010 Wien

T +4369910983719

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





10 Jahre Adonia.

Immobilien sind  
unbeweglich.

Wir weiterhin nicht.



**ADONIA**

*Immobilien*

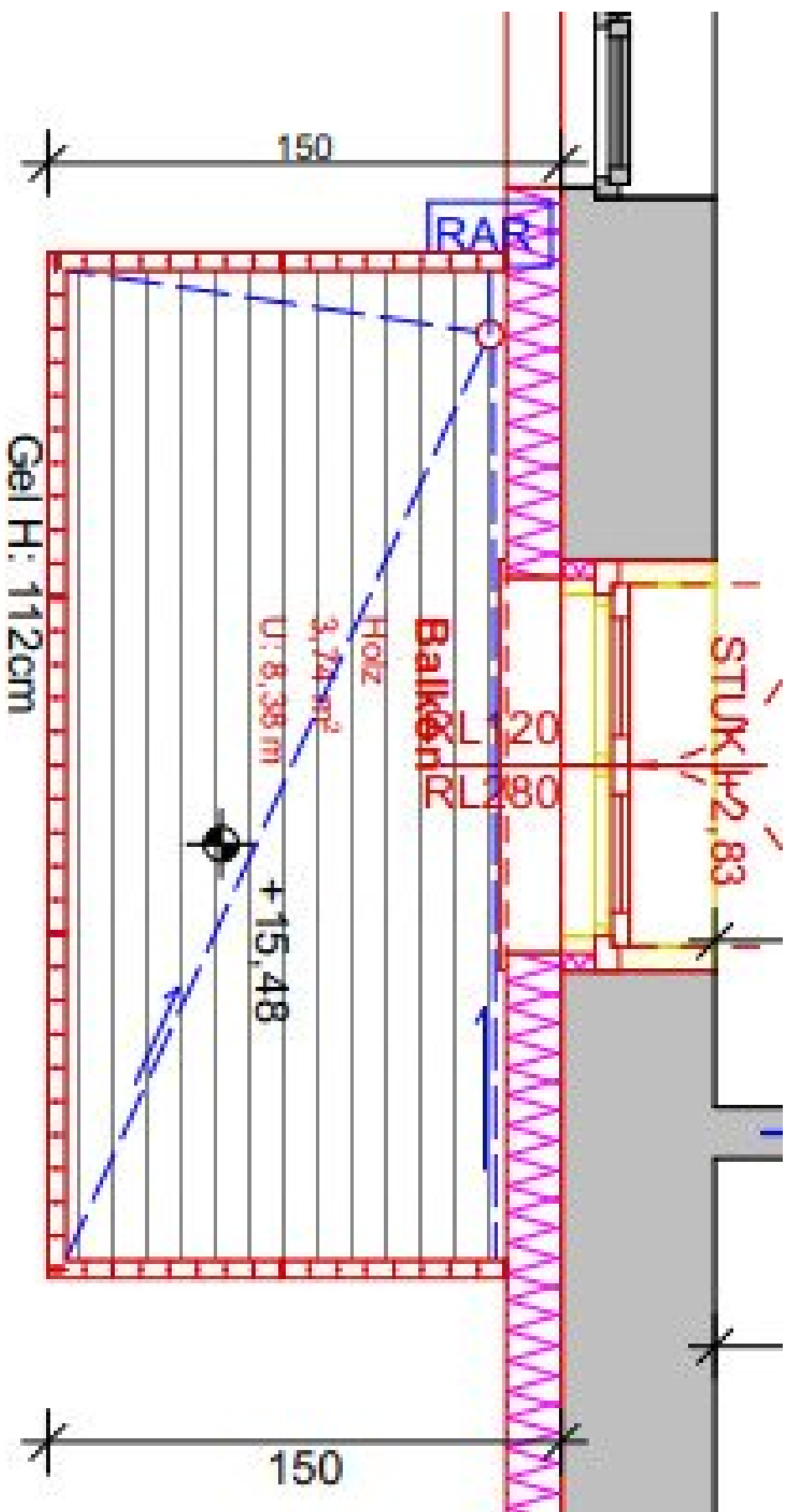
seit 2014



**ADONIA**

*Immobilien*





Ges. H: 112 cm



# Objektbeschreibung

## Sanierte 1-Zimmer-Altbauwohnung in begehrter Lage des 20. Bezirks

**Wohnfläche:** ca. 30m<sup>2</sup>

**Preis:** € 199.000,-

### Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine ca. 30m<sup>2</sup> große, sanierte 1-Zimmer-Altbauwohnung im 4. **Obergeschoss** eines klassischen Wiener Altbaus. Erwähnenswert ist auch die zentrale Luftwärmepumpe, die in Kürze gebaut wird und die neu verlegte Fußbodenheizung.

Besonders interessant: Die Ausnahmegenehmigung für die Kurzzeitvermietung (airbnb) wurde ausgestellt.

### Raumaufteilung

- Vorraum, Bad, WC (weicht vom angehängten Plan ab)
- Zimmer mit Küchenanschlüssen
- Balkon (bereits bewilligt, noch nicht errichtet)

*(Details siehe aktuelle Fotos und Einreichungsunterlagen.)*

### Zustand

Die Wohnung befindet sich in finaler Phase der Sanierung und wird als Erstbezug verkauft. Ein Balkon ist bereits bewilligt, jedoch noch nicht errichtet.

### Das Haus

- Klassischer Altbau ohne Lift (4. Obergeschoss)
- Geplanter Dachgeschossausbau mit geplanter Liftinstallation (wird derzeit gebaut)

## 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:** € 199000,-

## **Vertragserrichtung und Abwicklung**

- **Notar:** Mag. Markus Wieneroiter
  
- **Kosten:** 1,5 % des Kaufpreises zzgl. Barauslagen und 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