

++NEU++ 3-Zimmer Neubauwohnung in BESTLAGE!



Objektnummer: 63198

Eine Immobilie von Adonia Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1020 Wien
Baujahr:	1958
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	85,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	41,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1,24
Kaufpreis:	399.000,00 €
Betriebskosten:	136,16 €
USt.:	18,07 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



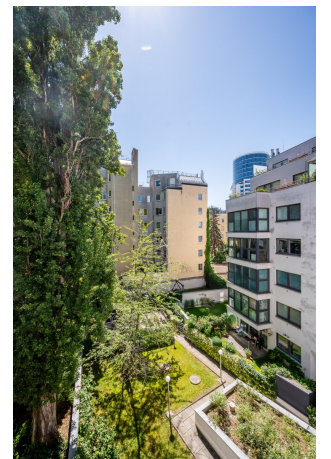
Benjamin Marinkovic

Adonia Realitätenvermittlung GmbH
Hohenstaufengasse 9/2
1010 Wien





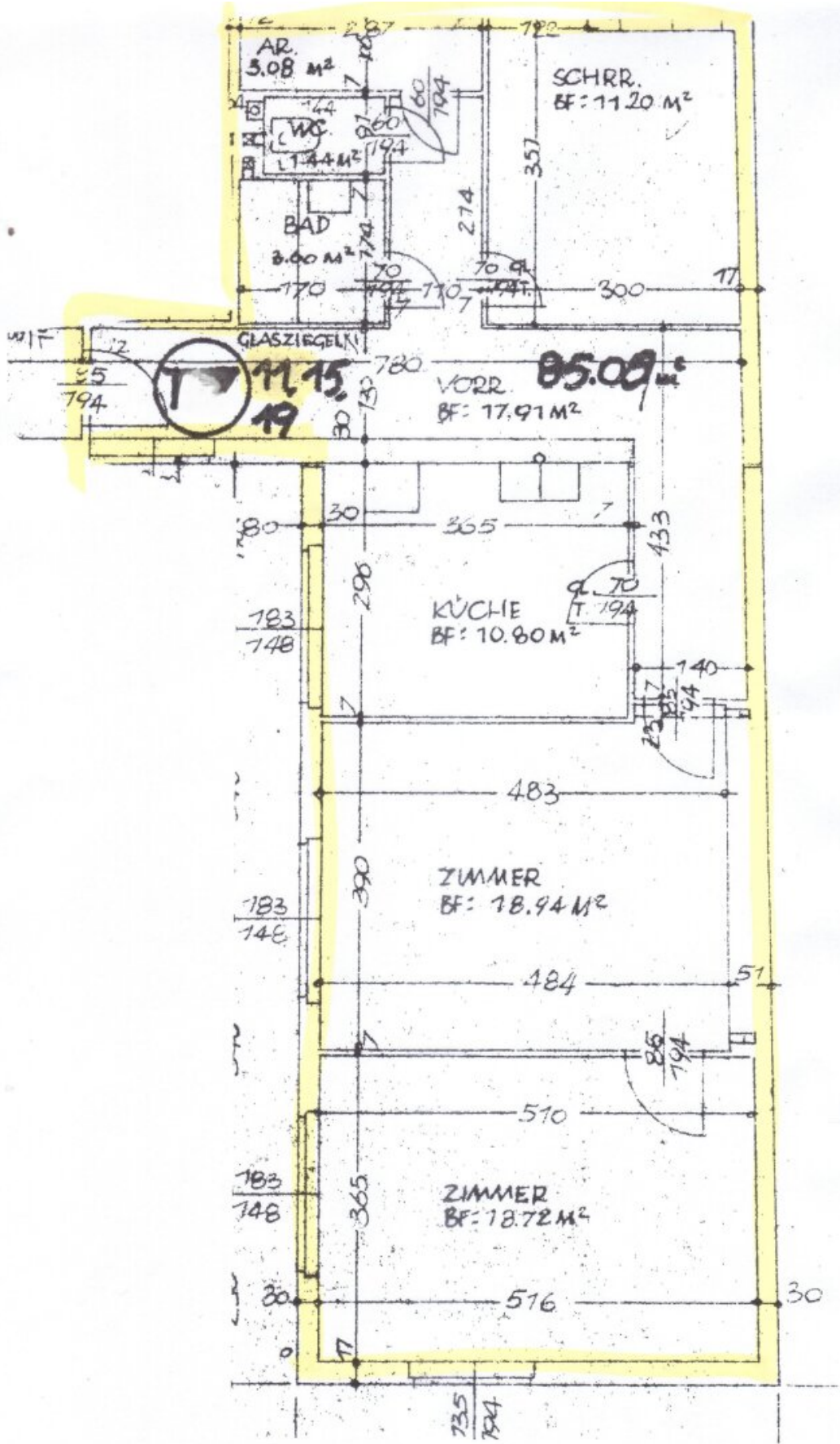












Objektbeschreibung

Schaffen Sie sich Ihren eigenen Wohntraum - renovierungsbedürftige 3-Zimmer-Neubauwohnung in Toplage – 1020 Wien

Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt diese **ca. 85 m² große 3-Zimmer-Neubauwohnung** in sehr guter Lage des **02. Wiener Gemeindebezirks**.

Die Wohnung befindet sich im **2. Stock mit Aufzug (nicht barrierefrei)** eines ca. 1958 erbauten Neubaus.

Besichtigung:

Zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins senden Sie uns bitte jedenfalls eine schriftliche Anfrage!

(Wir antworten verlässlich am selben Tag!)

Raumaufteilung

- Vorraum
- Badezimmer mit Badewanne
- Abstellraum
- getrenntes WC
- Kinderzimmer
- Schrankraum
- Wohnzimmer mit Einbauküche
- Schlafzimmer

(siehe Fotodokumentation und Grundriss)

Zustand

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

Schaffen Sie sich Ihren eigenen Wohnraum.

Haus

- **ca. 1958 erbaut**
- **schöner Garten in Gemeinschaftsnutzung**
- **Kellerabteil**
- **Fahrradraum**
- **kleiner Aufzug (jedoch nicht barrierefrei)**

Lage

- **Zentrale Lage:** Die Große Mohrengasse liegt in einem ruhigeren Seitengässchen, nur etwa 15 Minuten zu Fuß vom Stephansplatz bzw. Schwedenplatz entfernt – echtes City?Feeling, aber ohne direkten Durchzugsverkehr
- **Naherholung & Grün:** In unmittelbarer Nähe findest du den Augarten, Wiener Prater und den Donaukanal – perfekt für Sport, Radfahren oder Spaziergänge
- **Infrastruktur:** Um die Ecke befinden sich sämtliche Annehmlichkeiten – Supermärkte, Bäcker, Apotheken, Banken, Restaurants und Cafés sind bequem zu Fuß erreichbar
- **Kulturelles Flair:** Der 2. Bezirk boomt – nahe Universitäten (WU, Webster), Büros und zahlreiche Kulturangebote wie Galerien oder das Serapion?/Odeon?Theater im angrenzenden Palais Bellegarde

Verkehrsanbindung

- **U?Bahn:**

- U1-Station **Nestroyplatz** (~5 Min zu Fuß)
- U2-Station **Taborstraße** (~6 Min zu Fuß)
- **Straßenbahn & Bus:**
 - Tram-Haltestelle **Karmeliterplatz** (~5 Min Fußweg)
 - Buslinien z. B. 48A, 59A, 5B, 92A und Nachtbusse wie N25/N29 in der Nähe
- **S?Bahn & Regionalzüge:**
 - **Praterstern** (S?Bahn, Regionalzüge bis zum Flughafen, Westbahn nach Salzburg) in ~10 Min erreichbar
- **Fahrrad & Fuß:**
 - Breite Rad? und Fußwege entlang Donaukanal und Augarten bzw Rad Highway Praterstraße – ideal für Pendler oder Sportfreunde.

Kaufpreis

€ 399.000,-

monatliche Betriebskosten ab 01/2026: € 486,16

Kontakt

Für **Fragen** oder zur **Vereinbarung eines Besichtigungstermins** kontaktieren Sie uns bitte **am besten per E-Mail**.

Bitte stellen Sie sicher, dass Sie diese Immobilie **ausschließlich über Adonia Immobilien** anfragen – **Mehrfachanfragen** bei anderen Maklerbüros können problematisch sein.

Über Adonia Immobilien

? **Goldener IMMY 2019 – Auszeichnung für Wiener Qualitätsmakler**

Auch prämiert als:

- **Bestes Start-Up**
- **Qualitätsmakler 2015, 2018, 2019 und 2020**

Besuchen Sie auch unsere Website: adonia.at

Wichtige Hinweise

- **Wirtschaftliches Naheverhältnis** zum Abgeber/der Abgeberin besteht – unsere Rolle als **Doppelmakler** bleibt davon unberührt.
- Alle Angaben basieren auf den Informationen des Abgebers/der Abgeberin – **Irrtum und Änderungen vorbehalten.**
- Unsere **Allgemeinen Geschäftsbedingungen (AGB)** finden Sie im Exposé und auf unserer Homepage.
- Ihre **personenbezogenen Daten** werden gemäß den **Datenschutzbestimmungen** verarbeitet. Details dazu finden Sie auf unserer Website unter **Datenschutzinformation.**

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 <500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.500m

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 <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap