

**++NEU++ Für Bastler: 2-Zimmer Altbau-Wohnung  
(sanierungsbedürftig) - gut adaptierbarer Grundriss**



**Objektnummer: 63254**

**Eine Immobilie von Adonia Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1120 Wien
<b>Zustand:</b>	Teil_vollrenovierungsbed
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	29,23 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	131,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	4,01
<b>Kaufpreis:</b>	89.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	105,16 €
<b>USt.:</b>	10,98 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

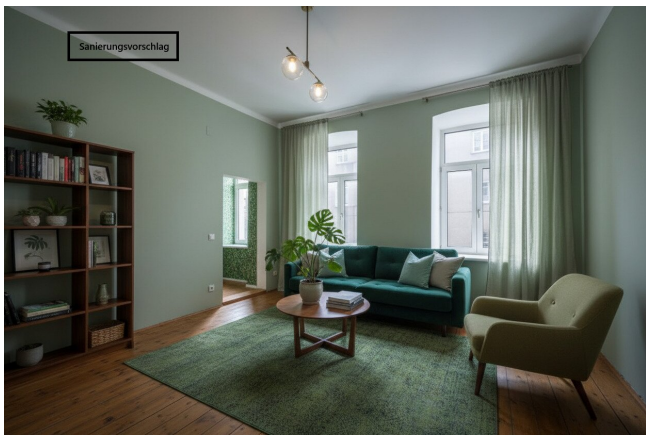


### Rene Motamedi

Adonia Realitätenvermittlung GmbH  
Hohenstaufengasse 9/2  
1010 Wien

T +4369910983719

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur









10 Jahre Adonia.

Immobilien sind  
unbeweglich.

Wir weiterhin nicht.



**ADONIA**

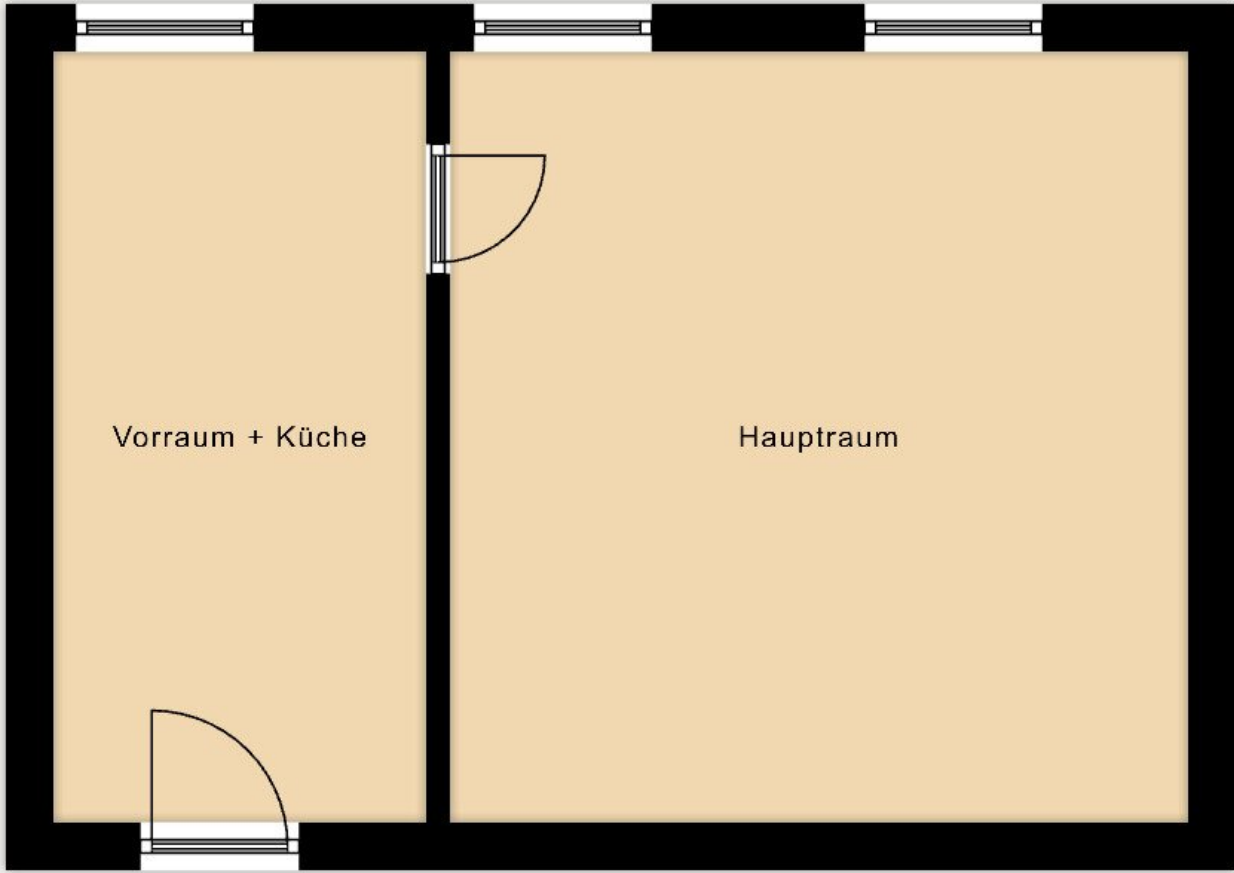
*Immobilien*

seit 2014



**ADONIA**

*Immobilien*



## Objektbeschreibung

### Sanierungsbedürftige Wohnung in guter Lage – 12. Wiener Gemeindebezirk

Ca. 29 m<sup>2</sup>, Altbau, 2. Etage

Zum Verkauf gelangt diese **ca. 29 m<sup>2</sup> große sanierungsbedürftige Wohnung** in einer **guten Lage** im **12. Wiener Gemeindebezirk**.

### Besichtigung

**++ Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin! ++**

Bitte senden Sie uns **jedenfalls eine schriftliche Anfrage**. Wir antworten verlässlich noch am selben Tag.

### Räumlichkeiten

- Vorraum
- Kabinett
- Wohnzimmer

**Hinweis:** Weitere Details entnehmen Sie bitte der **aktuellen Fotodokumentation** und dem **Grundriss**. Siehe auch das Beispielfoto nach einer möglichen Sanierung

### Zustand

Die Wohnung ist **komplett sanierungsbedürftig** und wird **wie sie liegt und steht** verkauft.

### Das Haus

- Die Wohnung befindet sich auf der **2. Etage eines Altbaus (ohne Lift)**.

### Lage und öffentliche Verkehrsanbindung

Die Wohnung liegt in der **Ignazgasse, 1120 Wien**, und bietet eine **hervorragende Verkehrsanbindung**:

- **Straßenbahnlinien:**

- **62:** Verbindung zur Wiener Innenstadt (Oper, Karlsplatz) sowie Richtung Lainz/Wolkersbergenstraße.
- **1:** Direkte Verbindung entlang des Gürtels bis zur Innenstadt.
- **WLB (Badner Bahn):** Verbindung zwischen Wien Oper und Baden.

- **Buslinien:**

- **59A:** Oper (Karlsplatz) – Bahnhof Meidling.
- **12A:** Schmelz (Gablenzgasse) – Eichenstraße.

- **U-Bahn:**

- **U4-Station Margareten Gürtel:** Schnelle Verbindung zur Innenstadt (Karlsplatz) und Richtung Hütteldorf.
- **U6-Station Meidling:** Verbindung entlang der Gürtelachse und zu wichtigen Verkehrsknotenpunkten wie Westbahnhof und Floridsdorf.

- **Bahnhof Meidling:**

- Anschluss an regionale und überregionale Züge, diverse S-Bahnlinien (S1, S2, S3, S4, S80) sowie Schnellverbindungen zum Flughafen Wien.

Dank der vielfältigen öffentlichen Verkehrsmittel können Sie **alle Teile Wiens** schnell und bequem erreichen. **Parks und Freizeitanlagen** sind ebenfalls in kurzer Zeit erreichbar.

## **Preis**

- **Kaufpreis: EUR 89.000,-**
- monatliche Kosten: EUR 150,79
- Reparaturrücklage per 02.02.2026: EUR 14.595,49
- **Vertragserrichter:** Mag. Georg Kampas (**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](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 <500m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap