

**++NEU++ sanierungsbedürftige 3-Zimmer
Erdgeschoss-Wohnung nahe Augarten!**



Objektnummer: 63259

Eine Immobilie von Adonia Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Karajangasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1200 Wien
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	64,03 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	62,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1,60
Kaufpreis:	188.900,00 €
Betriebskosten:	170,24 €
USt.:	17,02 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

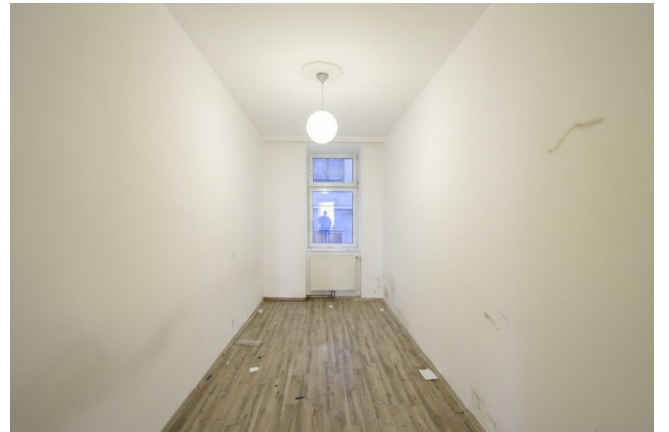
Ihr Ansprechpartner

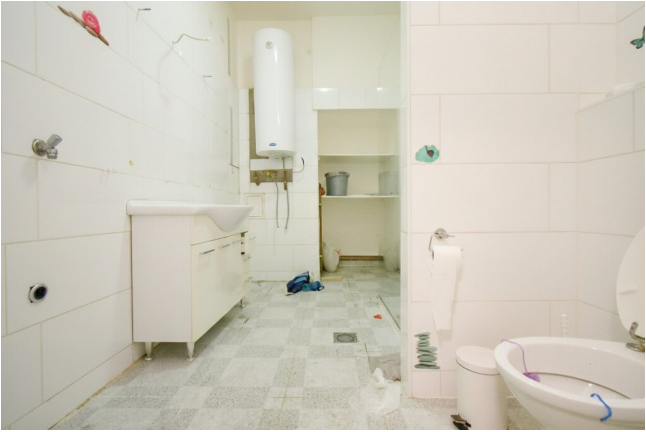


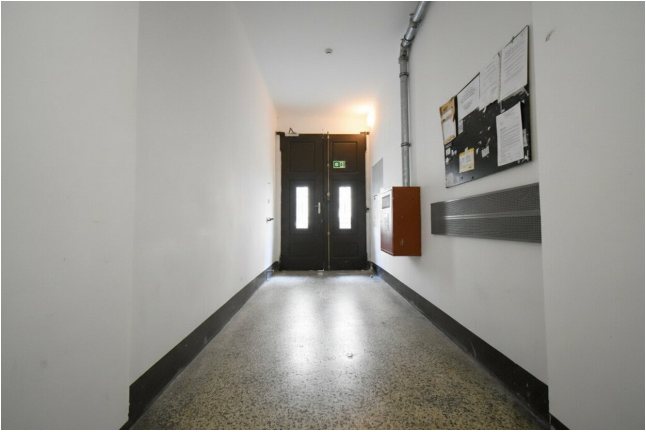
Benjamin Marinkovic

Adonia Realitätenvermittlung GmbH
Hohenstaufengasse 9/2
1010 Wien











10 Jahre Adonia.

Immobilien sind
unbeweglich.

Wir weiterhin nicht.



ADONIA

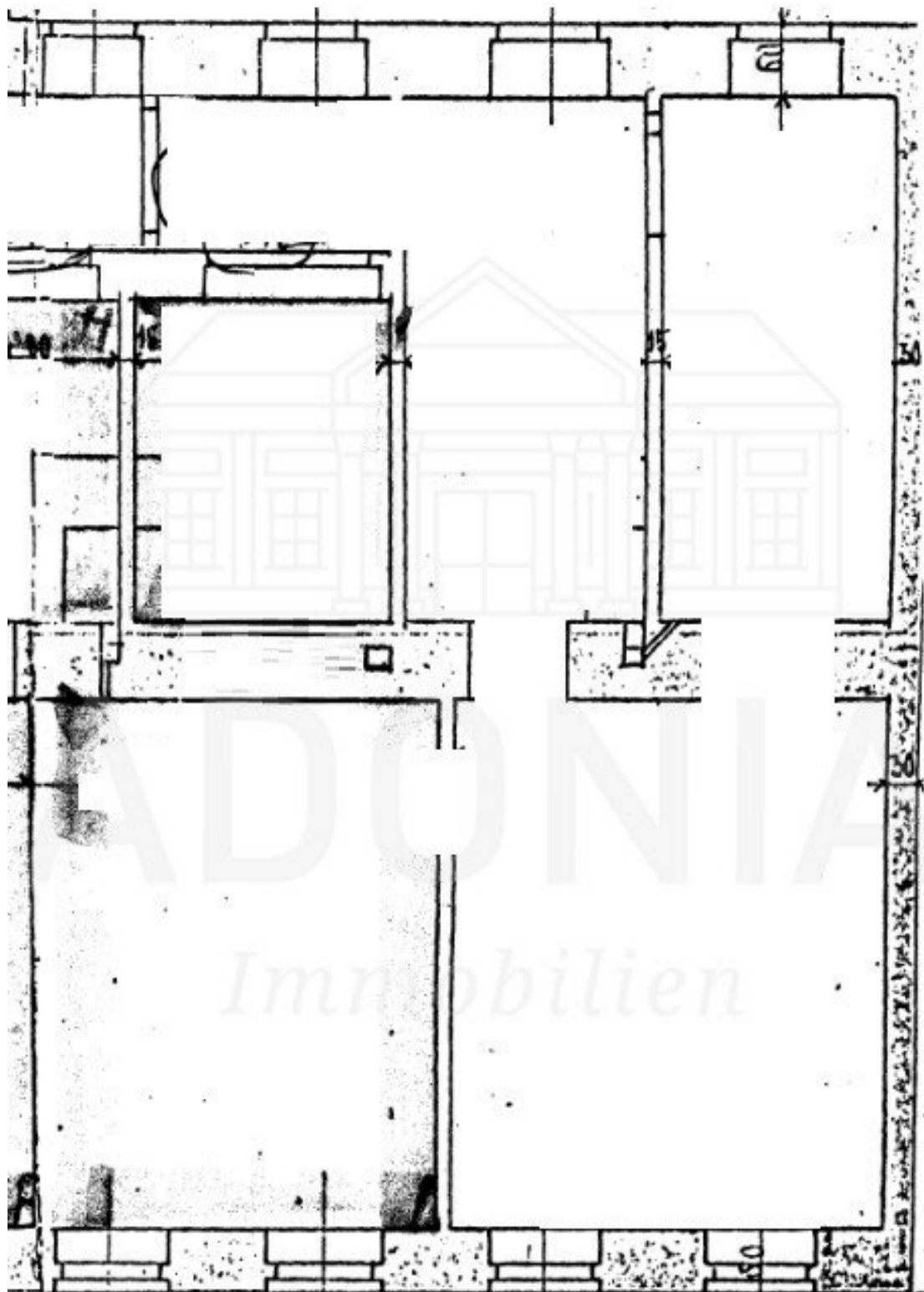
Immobilien

seit 2014



ADONIA

Immobilien



Objektbeschreibung

Renovierungsbedürftige 3-Zimmer-Altbauwohnung in Top-Lage Nähe Augarten

Wohnfläche: ca. 64 m²

Lage: Erdgeschoss

Preis: € 189.000,-

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine ca. 64 m² große, renovierungsbedürftige 3-Zimmer-Altbauwohnung im Erdgeschoss eines gepflegten Gebäudes in der **Karajangasse** (1200 Wien). Die Immobilie liegt in unmittelbarer Nähe zum Augarten und bietet sowohl urbanen Komfort als auch Zugang zu einer beliebten Grünoase.

Die Wohnung eignet sich ideal für kreative Köpfe, die ihren Wohnraum selbst gestalten möchten.

Raumaufteilung (Erdgeschoss)

- Vorraum
- Badezimmer mit WC
- Vorraum mit Küchenanschlüssen
- Wohnzimmer (straßenseitig)
- Kabinett (straßenseitig)
- Kabinett (hofseitig)

(Details siehe aktuelle Fotos und Grundriss.)

Zustand

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

Das Haus

- Gepflegter Altbau
- Wohnung im Erdgeschoss

Lage und Infrastruktur

Die Wohnung befindet sich in der **Karajangasse**, einer attraktiven Wohngegend im 20. Bezirk, mit Nähe zu urbanen Annehmlichkeiten und Freizeitmöglichkeiten.

Infrastruktur:

- **Einkaufsmöglichkeiten:** Supermärkte, Apotheken, Banken und Restaurants in Gehdistanz
- **Gesundheitsversorgung:** Diverse Arztpraxen in der Umgebung
- **Freizeit:** Der nahegelegene **Augarten** lädt zu sportlichen Aktivitäten und entspannter Freizeitgestaltung ein

Verkehrsanbindung

Die Wohnung ist **exzellent an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden:**

- **Straßenbahn:** Linien 5, 31, 33
- **Bus:** Linien 5A, 5B, N31
- **Entfernungen:**

- Wiener Innenstadt: ca. 15 Minuten
- Donauinsel: ca. 7 Minuten

Kindergärten, Schulen und Universitäten sind fußläufig oder mit den öffentlichen Verkehrsmitteln hervorragend erreichbar.

Preis

- **Kaufpreis:** € 189.000,-
- Betriebskosten ab 2026: 269,20 €
- Rücklage per 08.01.2026: ca. 65.000 €

Vertragserrichtung und Abwicklung

- **Rechtsanwalt:** Mag. Georg Kampas
- **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 **Besichtigungstermin** 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, 2019 und 2020 als Qualitätsmakler ausgezeichnet!

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. 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 <250m

Apotheke <250m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.250m

Kinder & Schulen

Schule <250m
Kindergarten <250m
Universität <1.250m
Höhere Schule <750m

Nahversorgung

Supermarkt <250m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <1.250m

Sonstige

Geldautomat <250m
Bank <250m
Post <250m
Polizei <250m

Verkehr

Bus <250m
U-Bahn <750m
Straßenbahn <250m
Bahnhof <750m
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap