

**++NEU++ Voll möblierte 2-Zimmer Altbauwohnung in toller Lage!**



**Objektnummer: 63336**

**Eine Immobilie von Adonia Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1070 Wien
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	39,48 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	154,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	2,93
<b>Kaufpreis:</b>	249.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Luca Schelodetz

Adonia Realitätenvermittlung GmbH  
Hohenstaufengasse 9/2  
1010 Wien

T 0664/910 15 40









10 Jahre Adonia.

Immobilien sind  
unbeweglich.

Wir weiterhin nicht.



**ADONIA**

*Immobilien*

seit 2014



## Objektbeschreibung

### Möblierte 2-Zimmerwohnung in toller Lage – 7. Wiener Gemeindebezirk

Zum Verkauf gelangt diese **ca. 40m<sup>2</sup> große, möblierte 2-Zimmerwohnung** in einer **guten Lage des 7. Wiener Gemeindebezirks**.

### Besichtigung

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

Bitte senden Sie uns **eine schriftliche Anfrage**, idealerweise gleich mit Ihren **Terminwünschen**. Wir antworten verlässlich am selben Tag!

### Räumlichkeiten

- Vorraum
- Badezimmer mit Dusche
- WC getrennt
- Kabinett
- Wohn-Esszimmer

**Hinweis:** Siehe **aktuelle Fotos**

### Zustand

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

### Das Haus

- Gepflegtes **Gründerzeithaus**

- Wohnung im **EG im Hof**
  
- **mit Aufzug**

## Lage

Die Wohnung liegt in einer **hervorragenden Lage** mit bester Infrastruktur:

- **Geschäfte des täglichen Bedarfs:** Zielpunkt und Billa in wenigen Minuten erreichbar
  
- **Freizeitmöglichkeiten:** Haydnpark in unmittelbarer Nähe
  
- **Gesundheit:** Ärzte und das Unfallkrankenhaus Meidling in Gehdistanz oder kurzer Fahrzeit
  
- **Bildungseinrichtungen:** Kinderbetreuung, Gymnasien, Haupt- und Volksschulen in der Nähe

## Verkehrsanbindung

- Hervorragende öffentliche Verkehrsanbindung direkt am Urban-Loritz-Platz mit unmittelbarem Zugang zur U6-Station Burggasse–Stadthalle.
  
- Der Wiener Westbahnhof mit den U-Bahn-Linien U3 und U6 sowie Regional- und Fernverkehr ist in wenigen Gehminuten erreichbar.
  
- Mehrere Straßenbahnlinien (6, 18, 49) und Buslinien (u. a. 48A und 13A) befinden sich direkt vor der Haustüre.
  
- Die Wiener Innenstadt, der Stephansplatz und weitere zentrale Ziele sind in rund 10–15 Minuten erreichbar.

- Auch nachts ist durch mehrere Nachtbus- und Nachtstraßenbahnverbindungen eine ausgezeichnete Mobilität gewährleistet.

## Preis

- **Lastenfreier Kaufpreis: EUR 249.000,-**

- Monatliche Kosten:

BK 2,00/m<sup>2</sup>

Lift BK 0,30/m<sup>2</sup>

- **Reparaturrücklage:** Derzeit keine Vorschreibung, da sich die WEG noch in Gründung befindet. Die Festlegung einer Rücklage gemäß § 31 WEG 2002 erfolgt voraussichtlich ab Juli 2027
- Die Vertragserrichtungskosten (Dr. Manfred Palkovits) 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)

**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 <1.500m

### **Kinder & Schulen**

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

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap