

**++NEU++ Gepflegte 4-Zimmer Altbauwohnung in toller Lage mit Balkonbewilligung!**



**Objektnummer: 63339**

**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>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	80,89 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	154,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	2,93
<b>Kaufpreis:</b>	419.000,00 €
<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













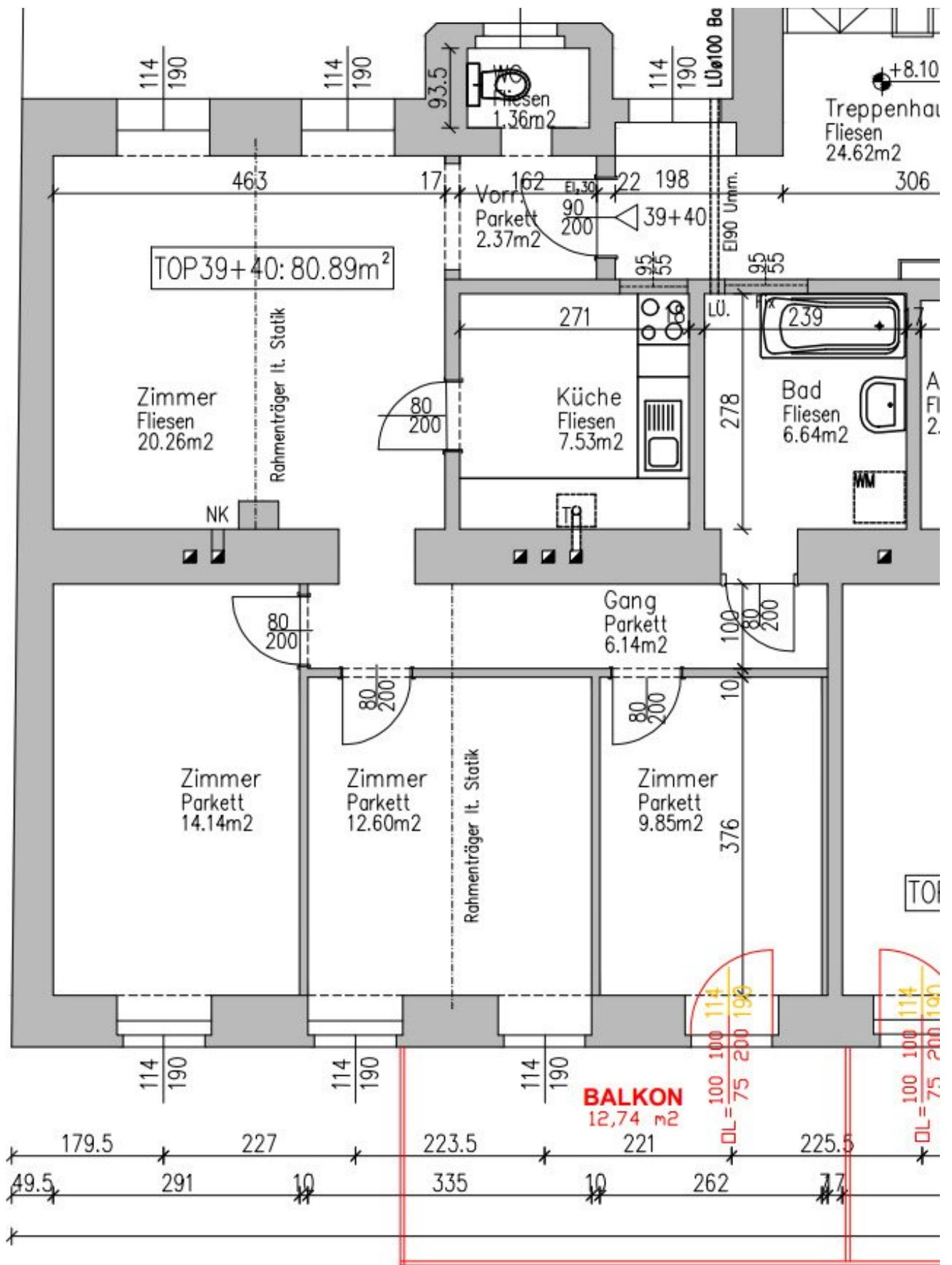


10 Jahre Adonia.

Immobilien sind unbeweglich.

Wir weiterhin nicht.

  
**ADONIA**  
Immobilien  
seit 2014



GELÄNDERHÖHE

# Objektbeschreibung

## 4-Zimmerwohnung in toller Lage – 7. Wiener Gemeindebezirk

Zum Verkauf gelangt diese **ca. 81m<sup>2</sup> große, 4-Zimmerwohnung** in einer **guten Lage des 7. Wiener Gemeindebezirks**.

**Eine Bewilligung für einen Balkon wird noch eingeholt. Die Bewilligungskosten in Höhe von € 20.000 sind nicht im Kaufpreis enthalten.**

### 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 Badewanne
- WC getrennt
- Küchennische
- Wohnzimmer
- Zimmer
- Zimmer
- Zimmer

**Hinweis:** Siehe **aktuelle Fotos und Plan**

## **Zustand**

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

## **Das Haus**

- Gepflegtes **Gründerzeithaus**
- Wohnung im **1. Stock 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 419.000€ (+ 20.000€ für die Balkonbewilligung)**

- 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