

**++NEU++ Großartiger 2-Zimmer Altbau-ERSTBEZUG in toller Lage**



**Objektnummer: 63373**

**Eine Immobilie von Adonia Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Ullmannstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1150 Wien
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	56,15 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2,50
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	102,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1,96
Kaufpreis:	299.000,00 €
Betriebskosten:	104,32 €
USt.:	11,56 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Luca Schelodetz**

Adonia Realitätenvermittlung GmbH  
Hohenstaufengasse 9/2  
1010 Wien







10 Jahre Adonia.

Immobilien sind  
unbeweglich.

Wir weiterhin nicht.



**ADONIA**

*Immobilien*

seit 2014



**ADONIA**

*Immobilien*



# Objektbeschreibung

## Generalsanierte 2-Zimmer Altbauwohnung in Top-Lage des 15. Bezirks – 56 m<sup>2</sup>

Zum Verkauf gelangt diese hochwertige, ca. 56 m<sup>2</sup> große, generalsanierte Altbauwohnung im 2. Stock eines gepflegten Hauses. Die Wohnung überzeugt mit einer durchdachten Raumaufteilung, Hofruhelage und exzellenter Anbindung in einer der besten Gegenden des 15. Bezirks.

## Besichtigungstermine

Zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins bitten wir Sie, uns **jedenfalls eine schriftliche Anfrage** zukommen zu lassen. Wir antworten verlässlich noch am selben Tag!

## Räumlichkeiten

- **Vorraum**
- **Badezimmer** mit moderner Dusche und WC
- **Getrennte Küche**
- **Wohnzimmer**
- **Schlafzimmer**
- **Arbeitszimmer**

(Siehe Beispielfotos einer bereits fertig sanierten Wohnung desselben Bauträgers und Grundriss; aktuelle Fotos werden nachgereicht)

Die Wohnung liegt im **2. Stock mit Aufzug** und sorgt für ruhige Wohnatmosphäre.

## Zustand

Die Wohnung wurde kürzlich **generalsaniert** und steht ab sofort zur Übergabe bereit.

Im Rahmen der Sanierung wurden alle Leitungen innerhalb der Wohnung erneuert, um den modernen Ansprüchen gerecht zu werden.

## Das Haus

Die Wohnung befindet sich im **2. Stock mit Aufzug** eines gepflegten Wiener Altbaus mit dem typischen Charme vergangener Zeiten. Das Gebäude wird laufend instand gehalten.

## Lage

Die Wohnung befindet sich in der **Ullmannstraße**, im Herzen des 15. Bezirks.

### Infrastruktur:

- **Geschäfte des täglichen Bedarfs:** Lebensmittelmärkte, Restaurants, Apotheken, Banken und Bekleidungsgeschäfte sind in wenigen Minuten fußläufig erreichbar.
- **Bildungseinrichtungen:** Kindergärten, Schulen und Universitäten sind mit den öffentlichen Verkehrsmitteln bestens angebunden.

## Verkehrsanbindung

Die Lage bietet eine ausgezeichnete öffentliche Anbindung:

- **U-Bahnlinie 4:** Meidling Hauptstraße (Hütteldorf - Heiligenstadt) - perfekte Anbindung durch ganz Wien
- **Buslinien: 10A** (Niederhofstraße - Heiligenstadt), **63A** (Gesundheitszentrum Süd - Am Rosenhügel) Diverse Linien wenige Schritte von der Haustür entfernt.

Von der Wohnung aus erreichen Sie:

- Die Wiener Innenstadt in ca. 15 Minuten.

- Die Randbezirke wie Strebersdorf oder Liesing in kürzester Zeit.

## Preis

- **Lastenfreier Kaufpreis:** EUR 299.000,-
- monatliche Kosten (lt. Vorausschau 01/2026): EUR 239,13

## Vertragserrichter

Mag. Georg Kampas

Kosten: 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, 2019 und 2020 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 <250m

Apotheke <250m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <250m

Universität <250m

Höhere Schule <1.250m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <750m

Polizei <250m

**Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <750m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap