

**++NEU++ Bright 1.5-Room Apartment with Separate Kitchen and Balcony in Need of Modernization**



**Objektnummer: 63380**

**Eine Immobilie von Adonia Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Bujattigasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Baujahr:	1957
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	28,47 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	125,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1,89
Kaufpreis:	159.000,00 €
Betriebskosten:	94,00 €
USt.:	9,40 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

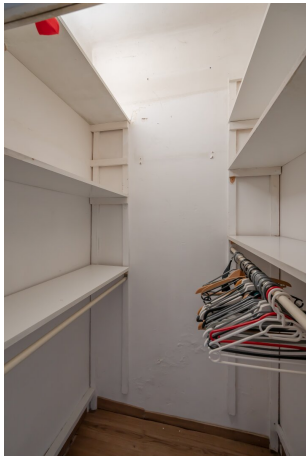
## Ihr Ansprechpartner



**Benjamin Marinkovic**

Adonia Realitätenvermittlung GmbH  
Hohenstaufengasse 9/2











10 Jahre Adonia.

Immobilien sind  
unbeweglich.

Wir weiterhin nicht.



**ADONIA**

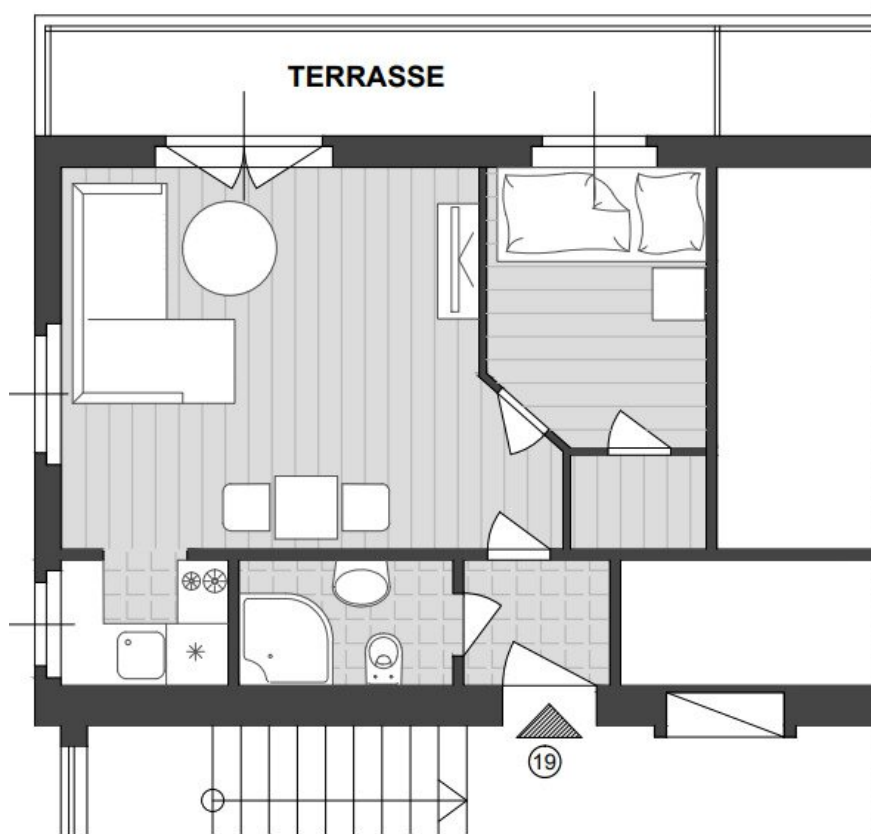
*Immobilien*

seit 2014



**ADONIA**

*Immobilien*



## STIEGE 1

WOHNUNG 19, DACHGESCHOSS

VORRAUM	1,66 m <sup>2</sup>
BAD/WC	2,39 m <sup>2</sup>
KABINETT	6,61 m <sup>2</sup>
ZIMMER	15,90 m <sup>2</sup>
KOCHNISCHE	1,91 m <sup>2</sup>
	28,47 m <sup>2</sup>
TERRASSE	7,38 m <sup>2</sup>

# Objektbeschreibung

## **28 m<sup>2</sup> Apartment with Balcony – 14th District, Vienna**

A charming apartment of approximately 28 m<sup>2</sup> with a small balcony is offered for sale in a sought-after location in Vienna's 14th district.

### **Multiple Units Available!**

This older residential building (constructed in 1957, according to plans) represents an excellent investment opportunity for rental purposes with unrestricted market rent.

### **Schedule a Viewing**

To arrange a viewing appointment, please send us a written inquiry. We respond reliably on the same day.

## **Property Details**

### **Layout (3rd Floor – Staircase 1, Unit 19)**

- Entrance hall
- Small bathroom with shower and WC
- Living room with separate kitchenette
- Sleeping alcove
- Terrace

**Please refer to the photo documentation and floor plan for further details.**

### **Condition**

The apartment requires renovation but can be rented out immediately with only minor

adaptations.

**Heating:** Electric heating

Additional units are also available for sale. Upon request, we will be happy to provide you with a price list.

## **The Building**

- Year of construction: 1957
- Located on the 3rd floor of a well-maintained older residential building in Bujattigasse, close to Hüttelbergstraße
- No elevator
- The building features a beautiful garden area and basement storage rooms

## **Location Highlights**

The apartment is situated in Bujattigasse, 1140 Vienna, offering a peaceful and idyllic environment with a small stream and abundant greenery right outside the front door.

Nearby amenities include:

- Shops for daily needs (supermarkets, restaurants, clothing stores, pharmacies, banks)
- Various medical practices
- Hüttelberg Forest, ideal for sports and leisure activities

Please refer to the location plan for detailed information.

## **Public Transport Connections**

The apartment benefits from excellent access to Vienna's public transportation network:

- **Subway:** U4 (Hütteldorf)
- **Bus lines:** 43B, 50A, 50B, 52A, 52B
- **Tram lines:** 49, 52 (direct connection to Westbahnhof)

Vienna's city center can be reached in just 20 minutes.

Kindergartens, schools, and universities are also easily accessible.

## **Purchase Price**

The purchase price for this apartment is **€159,000**.

## **Monthly Costs**

- Reserve fund contribution: **€9.14**
- Operating costs: **€87.30**

## **Contract Preparation and Closing**

The purchase agreement and transaction handling will be carried out by:

**Dr. Manfred Palkovits, Mag. Martin Sohm**

Rudolfsplatz 12

1010 Vienna

**Fees:** 1.5% plus out-of-pocket expenses plus 20% VAT.

Sollten Sie **Fragen** haben oder einen **persönlichen Beratungstermin** wünschen, zögern Sie bitte nicht mich zu kontaktieren!

**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](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 <2.500m

Krankenhaus <1.500m

**Kinder & Schulen**

Schule <250m  
Kindergarten <250m  
Universität <2.000m  
Höhere Schule <4.750m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <750m  
Einkaufszentrum <2.750m

**Sonstige**

Geldautomat <250m  
Bank <250m  
Post <2.250m  
Polizei <750m

**Verkehr**

Bus <250m  
Straßenbahn <250m  
U-Bahn <1.000m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <2.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap