

**++NEU++ sanierungsbedürftige 2-Zimmer  
Altbau-Wohnung in guter Lage!**



**Objektnummer: 63693**

**Eine Immobilie von Adonia Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                        |
|-------------------------------|------------------------|
| Adresse                       | Engerthstraße          |
| Art:                          | Wohnung                |
| Land:                         | Österreich             |
| PLZ/Ort:                      | 1200 Wien, Brigittenau |
| Zustand:                      | Sanierungsbeduerftig   |
| Alter:                        | Altbau                 |
| Wohnfläche:                   | 41,29 m²               |
| Zimmer:                       | 2                      |
| Heizwärmebedarf:              | 135,00 kWh / m² * a    |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | 2,68                   |
| Kaufpreis:                    | 149.000,00 €           |
| Provisionsangabe:             |                        |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Luca Schelodetz

Adonia Realitätenvermittlung GmbH  
Hohenstaufengasse 9/2  
1010 Wien

T 0664/910 15 40

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











## Objektbeschreibung

**Ideal für Bastler: sanierungsbedürftige 2-Zimmer-Altbauwohnung in Ruhelage – ca. 41 m<sup>2</sup>, 1200 Wien**

### Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt diese **soeben generalsanierte ca. 41 m<sup>2</sup> große 2-Zimmer-Altbauwohnung** in guter Lage des **20. Wiener Gemeindebezirks**.

Die Wohnung befindet sich im **1. Stock** eines Altbaus.

### Besichtigung:

**Zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins senden Sie uns bitte jedenfalls eine schriftliche Anfrage!**

*(Wir antworten verlässlich am selben Tag!)*

### Raumaufteilung

- Vorraum mit Küchenanschlüssen
- getrenntes WC
- Wohnzimmer
- Kabinett
- *(siehe Fotodokumentation, Grundriss wird nachgereicht)*

### Zustand

Die Wohnung ist sanierungsbedürftig und wird verkauft wie sie liegt und steht.

Ideal für Bastler und Visionäre

### Haus & Ausstattung

- **strassenseitige Lage im 1. Stock** eines klassischen Altbaus in der **Engerthstraße**

- **Dachgeschoss neu ausgebaut, Lift eingebaut**

*Hinweis: Nutzung und Kosten des Lifts sind direkt mit dem Lifterrichter zu klären*

## **Lage**

- Ruhige Wohngegend nahe der **Millennium City / Millennium Tower**
- **Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs** fußläufig erreichbar
- Zahlreiche **Allgemein- und Fachärzte** in unmittelbarer Umgebung
- **Allerheiligenpark** als nächste Grünfläche
- **Donau** und Freizeitmöglichkeiten nur ca. 2 Gehminuten entfernt

## **Verkehrsanbindung**

- **U6 Station "Handelskai"**
- **Buslinien:** 5A, 11A, 11B, 37A
- **Schnellbahn (S-Bahn)**

Ausgezeichnete Anbindung an das Wiener Verkehrsnetz

## **Kaufpreis**

€ 149.000,-

**Vertragserrichter:** Mag. Georg Kampas (1,5 % + Barauslagen + 20 % USt)

## **Kontakt**

Für **Fragen** oder zur **Vereinbarung eines Besichtigungstermins** kontaktieren Sie uns bitte **am besten per E-Mail**.

Bitte stellen Sie sicher, dass Sie diese Immobilie **ausschließlich über Adonia Immobilien** anfragen – **Mehrfachanfragen** bei anderen Maklerbüros können problematisch sein.

## Über Adonia Immobilien

? **Goldener IMMY 2019 – Auszeichnung für Wiener Qualitätsmakler**

Auch prämiert als:

- **Bestes Start-Up**
- **Qualitätsmakler 2015, 2018, 2019 und 2020**

Besuchen Sie auch unsere Website: [adonia.at](https://adonia.at)

## Wichtige Hinweise

- **Wirtschaftliches Naheverhältnis** zum Abgeber/der Abgeberin besteht – unsere Rolle als **Doppelmakler** bleibt davon unberührt.
- Alle Angaben basieren auf den Informationen des Abgebers/der Abgeberin – **Irrtum und Änderungen vorbehalten.**
- Unsere **Allgemeinen Geschäftsbedingungen (AGB)** finden Sie im Exposé und auf unserer Homepage.
- Ihre **personenbezogenen Daten** werden gemäß den **Datenschutzbestimmungen** verarbeitet. Details dazu finden Sie auf unserer Website unter **Datenschutzinformation.**

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 <500m

### Kinder & Schulen

Schule <250m

Kindergarten <250m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <1.750m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <250m  
Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <750m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <750m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <1.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap