

**++NEU++ Altbau-Charme trifft Top-Lage – geräumige
3-Zimmer-Wohnung**



Objektnummer: 63750

Eine Immobilie von Adonia Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Alliiertenstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1020 Wien
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	89,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	52,10 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1,35
Kaufpreis:	369.000,00 €
Betriebskosten:	182,22 €
USt.:	20,67 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Luca Schelodetz

Adonia Realitätenvermittlung GmbH
Hohenstaufengasse 9/2
1010 Wien













Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt diese **helle ca. 89 m² große 3-Zimmer ALTBAUwohnung in sehr guter Lage des 02. Wiener Gemeindebezirk** gelegen.

******ZUR VEREINBARUNG eines BESICHTIGUNGSTERMINS lassen SIE uns BITTE JEDENFALLS eine schriftliche ANFRAGE zukommen! (wir antworten verlässlich am selben Tag!)******

Raumaufteilung:

- Vorraum mit Kochnische
- Badezimmer mit Badewanne
- getrenntes WC
- Wohnzimmer
- Zimmer
- Zimmer

(siehe aktuelle Fotos, Grundriss wird nachgereicht)

Zustand:

Diese Wohnung befindet sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand und wird wie sie liegt und steht verkauft; WC und Badezimmer befinden sich in der Wohnung.

Das Objekt wird über eine Gasetagenheizung beheizt.

Haus:

Die Wohnung befindet sich im 1. Stock eines **gepflegten Altbaus mit Lift**.

Lage:

Die Alliiertenstraße befindet sich im 2. Wiener Gemeindebezirk, der Leopoldstadt, in unmittelbarer Nähe zum Augarten, einer der ältesten und bedeutendsten Parkanlagen Wiens. Die Umgebung zeichnet sich durch eine Mischung aus Wohngebieten und historischen Grünflächen aus.

Öffentliche Verkehrsanbindung:

- **Straßenbahn:** Die nächstgelegene Haltestelle ist "Am Tabor", die von den Linien 2 und 5 bedient wird und etwa 3 Gehminuten entfernt liegt.
- **Bus:** Die Haltestellen "Am Tabor" und "Volkertplatz" sind jeweils etwa 4 Gehminuten entfernt und werden von den Buslinien 5B und 82A angefahren.
- **U-Bahn:** Die U-Bahn-Linie U2 ist in der Nähe verfügbar, wobei die genaue Entfernung zur nächstgelegenen Station vom spezifischen Standort abhängt.

Umgebung:

In der Alliiertenstraße und den angrenzenden Straßen finden Sie eine Vielzahl von Geschäften, Restaurants und Cafés, die den täglichen Bedarf decken. Der nahegelegene Augarten lädt zu Spaziergängen und Freizeitaktivitäten ein. Historisch betrachtet war die Alliiertenstraße in den 1930er Jahren ein lebendiges Viertel mit zahlreichen kleinen Betrieben, darunter Wirtshäuser, Greißlereien und Handwerksbetriebe.

Freizeit:

- Der **Augarten** sowie der **Grüne Prater** liegen nur wenige Gehminuten entfernt und bieten vielseitige Möglichkeiten für Freizeitaktivitäten.
- Auch die **Donauinsel** und der **Wiener Prater** sind dank der guten Anbindung schnell erreichbar.

Preis:

Der **Preis** für diese Eigentumswohnung beträgt **EURO 369.000.-**.

Die **monatlichen Kosten** betragen **EURO 330,32**

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

Das Kleingedruckte:

Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber/ der Abgeberin hin!

Wir sind in unserer Position als Vermittler als Doppelmakler tätig.

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.

Irrtum und Änderungen vorbehalten.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein wirtschaftliches Naheverhältnis besteht. Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

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 <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.250m

Kinder & Schulen

Schule <250m

Kindergarten <250m

Universität <1.500m

Höhere Schule <1.250m

Nahversorgung

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <1.750m

Sonstige

Geldautomat <750m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <750m

Verkehr

Bus <250m

U-Bahn <750m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap