

**++NEU++ Große 4-Zimmer-Altbauwohnung mit ca. 7 m²
Balkon – Viel Platz & Potenzial!**



Objektnummer: 63804

Eine Immobilie von Adonia Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Kagraner Platz
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	99,47 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	2,50 m ²
Heizwärmebedarf:	106,10 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1,57
Kaufpreis:	298.900,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Benjamin Marinkovic

Adonia Realitätenvermittlung GmbH
Hohenstaufengasse 9/2
1010 Wien











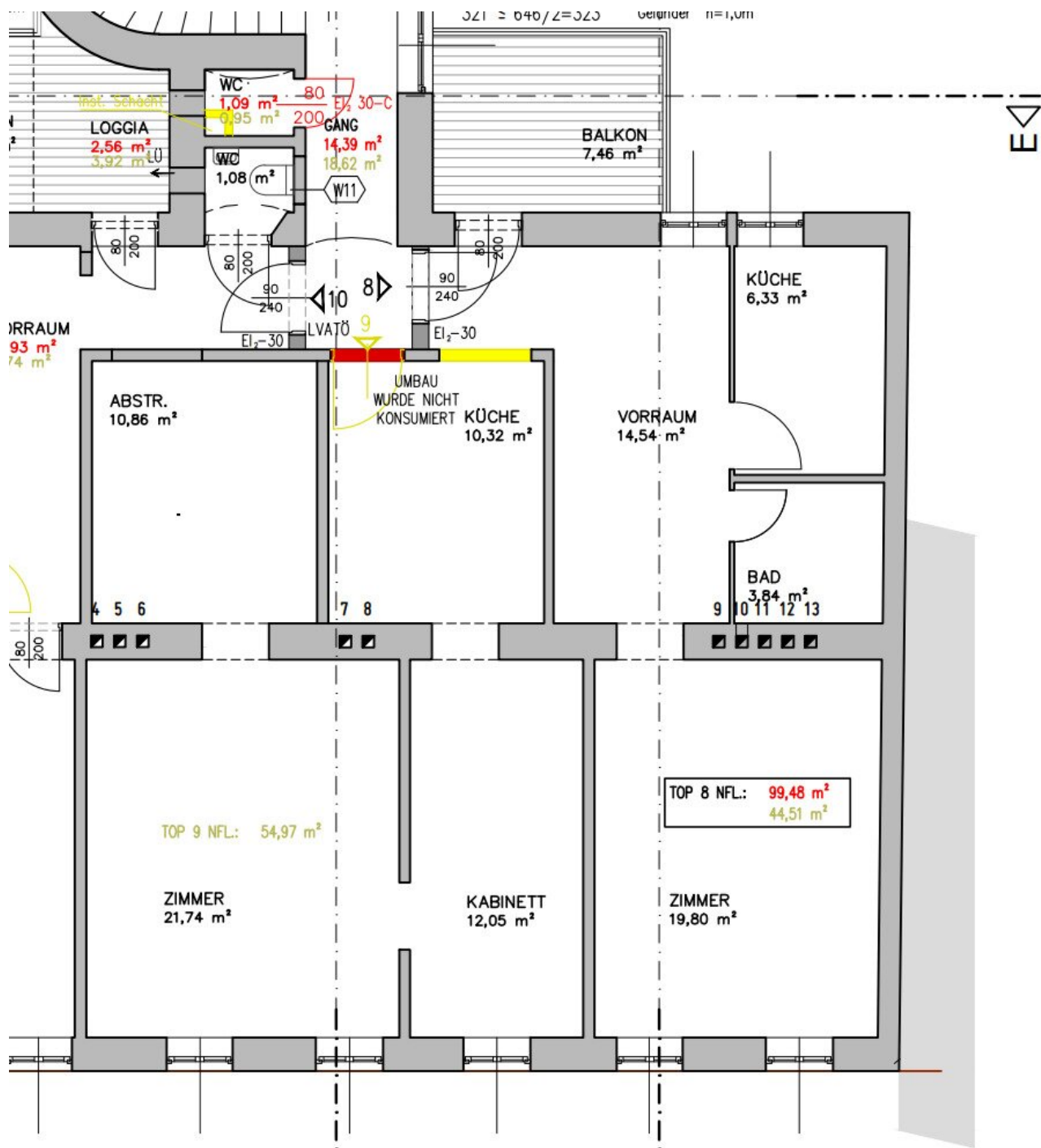






ADONIA

Immobilien



Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt diese wunderschöne, **ca. 100 m²** große, **sanierungsbedürftige 4-Zimmer** ALTBAU-Eigentumswohnung mit ca. 7m² Balkon.

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

Raumaufteilung:

- Vorraum
- Küche
- Wohnzimmer
- hofseitiges Kabinett
- Badezimmer mit Badewanne
- Badezimmer mit Badewanne
- getrenntes WC
- Wohnküche
- Zimmer
- Zimmer

- Zimmer
- Abstellraum
- hofseitiger Balkon

(siehe aktuelle Fotos, Grundriss wird nachgereicht)

Zustand:

Bei der Wohnung handelt es sich um ein sanierungsbedürftiges Objekt mit Balkon - es wird verkauft, wie es liegt und steht.

Haus:

Die Wohnung befindet sich im **1. Obergeschoss** eines schönen **Altbaus**, welcher vor wenigen Jahren generalsaniert wurde.

Lage:

Der Kagraner Platz befindet sich in bester Lage des **22. Wiener Gemeindebezirk Donaustadt, welcher** heute zu den **schnellst wachsenden und beliebtesten, aber noch gut leistbaren**, Wiener Wohnbezirken zählt. Selten vereint eine Lage so viele entscheidende Lebensfaktoren an einem Ort:

Die nur zwei bzw. drei U-Bahn-Stationen entfernt liegende Alte Donau als auch Donauinsel sind ein idealer Ort um die Natur in vollen Zügen zu genießen. Darüber hinaus bietet die Lage auch die **Annehmlichkeiten eines modernen Stadtteils** mit umfangreichen sozialen, pädagogischen, kulturellen und sportlichen Einrichtungen sowie diversen Möglichkeiten der Nahversorgung genießen kann.

Highlights in der unmittelbaren Umgebung:

- **Alte Donau**
- **Donauzentrum Wien**
- **Nahversorger vor der Haustüre**

- **Gewerbepark Stadlau**
- **Veterinärmedizinische Universität**
- **Lediglich 15 Minuten Fahrt in den ersten Bezirk ab U-Bahn Station Kagraner Platz (U1)**

Öffentliche Anbindung:

Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz könnte besser nicht sein. Die **in unmittelbarer Nähe liegende U-Bahn (U1) Station Kagraner Platz** gehört zu den besten Anbindungen der Stadt, diese bietet innerhalb einer Station (Kagran) eine der größten Shoppingmöglichkeiten der Stadt: **Donauzentrum Wien**. Eine weitere Haltestelle führt Sie zu einer der schönsten Freizeitzentren als auch Badeplätze Wiens: **Alte Donau**. Eine weitere Station führt Sie auf die mittlerweile weltberühmte **Donauinsel Wien**.

Falls Sie widerstehen können an diesen fantastischen Plätzen auszusteigen, erreichen Sie innerhalb von **nur 15 Minuten den Kern der Wiener Innenstadt, den ersten Bezirk mit seinem berühmten Wahrzeichen, dem Stephansdom**.

Die wenige Gehminuten vor der Türe liegenden **Straßenbahnhaltestelle 26** als auch **Buslinie 24A** runden diese ideale Anbindung zusätzlich ab.

Preis:

Der lastenfreie Kaufpreis für diese Eigentumswohnung beträgt **EURO 299.000**.

Vertragsabwicklung:

Mag. Markus Wieneroiter (1,5 % + Barauslagen + 20% USt)

Sollten Sie Fragen haben, zögern Sie bitte nicht mich zu kontaktieren.

Nicht alle unserer Immobilien werden auf die gängigen Immobilienplattformen exportiert! Besuchen Sie unsere Homepage unter adonia-immobilien.at um alle Immobilien sehen zu können!

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

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 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 <2.250m

Krankenhaus <3.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <250m

Bank <250m

Post <500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <250m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap