# ++NEU++ 2-Zimmer-Altbauwohnung in attraktiver Lage (sanierungsbedürftig)

**Objektnummer: 64007**

**Eine Immobilie von Adonia Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Wohnung |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1120 Wien |
| **Zustand:** | Sanierungsbeduerftig |
| **Alter:** | Altbau |
| **Wohnfläche:** | 40,03 m² |
| **Zimmer:** | 2 |
| **Heizwärmebedarf:** | 131,00 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | 4,01 |
| **Kaufpreis:** | 108.900,00 € |
| **Betriebskosten:** | 142,60 € |
| **USt.:** | 14,91 € |

**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Rene Motamedi**

Adonia Realitätenvermittlung GmbH
Hohenstaufengasse 9/2
1010 Wien

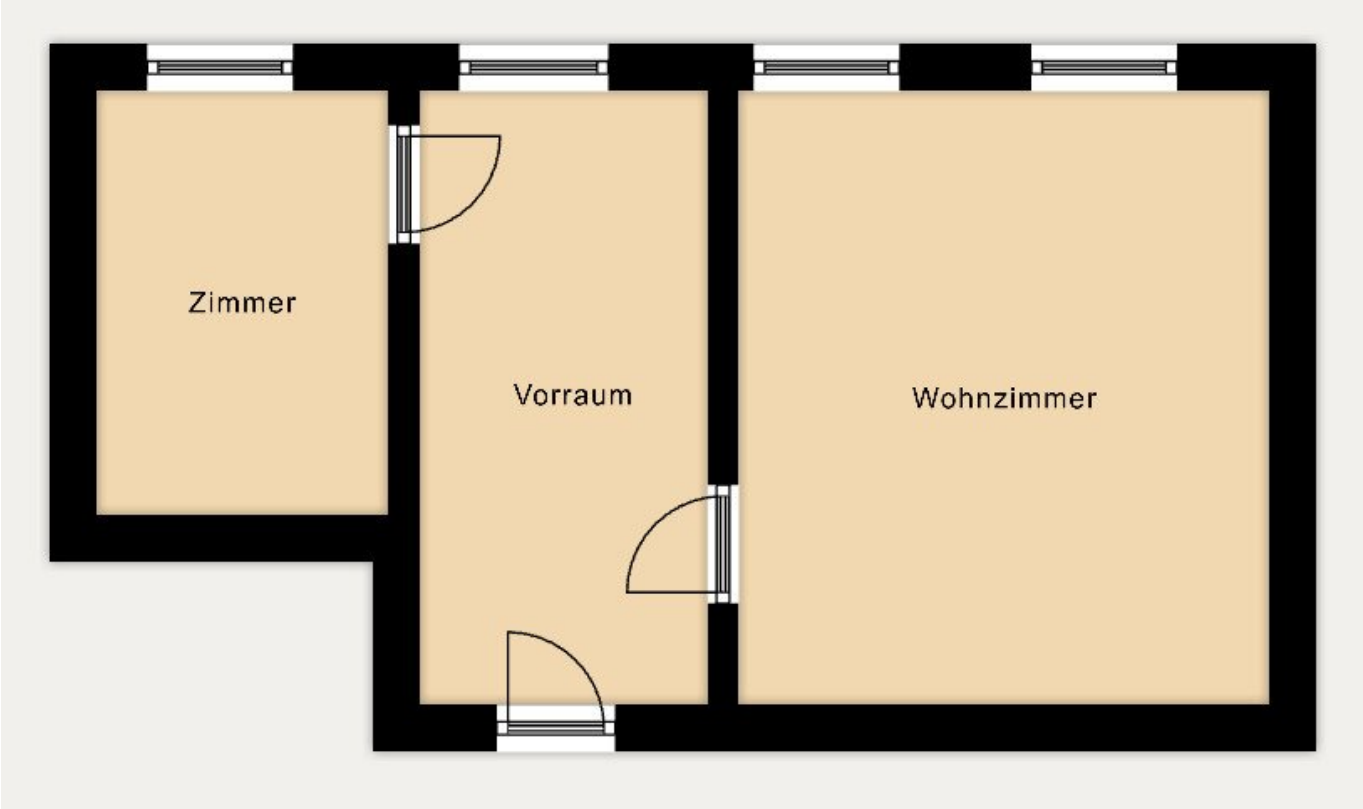
T +4369910983719

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

10 Jahre Adonia.
Immobilien sind unbeweglich.
Wir weiterhin nicht.
ADONIA
Immobilien
seit 2014

ADONIA

*Immobilien*


Zimmer
Vorraum
Wohnzimmer

# Objektbeschreibung

## Sanierungsbedürftige Wohnung in guter Lage – 12. Wiener Gemeindebezirk

**Ca. 39 m², Altbau, 3. Etage**

Zum Verkauf gelangt diese **ca. 39 m² große sanierungsbedürftige Wohnung** in einer **guten Lage im 12. Wiener Gemeindebezirk**.

**Besichtigung**

**++ Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin! ++**

Bitte senden Sie uns **jedenfalls eine schriftliche Anfrage**. Wir antworten verlässlich noch am selben Tag.

## Räumlichkeiten

- Vorraum
- Wohnzimmer
- Zimmer

**Hinweis**: Weitere Details entnehmen Sie bitte dem **Grundriss** und den Fotos - siehe auch Beispielfoto nach einer möglichen Sanierung

## Zustand

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

## Das Haus

- Die Wohnung befindet sich auf der **3. Etage eines Altbaus**.

## Lage und Infrastruktur

Die Wohnung liegt in der **Ignazgasse, 1120 Wien**, und bietet eine **hervorragende Infrastruktur**:

- **Geschäfte des täglichen Bedarfs**: Lebensmittel, Restaurants, Bekleidungsgeschäfte, Apotheken, Banken in der Umgebung.

- **Gesundheit**: Diverse Arztpraxen in unmittelbarer Nähe.

- **Bildungseinrichtungen**: Kindergärten, Schulen und Universitäten sind mit den öffentlichen Verkehrsmitteln sehr gut angebunden.

- **Freizeitmöglichkeiten**: Zahlreiche Parks und Freizeitanlagen sind durch die nahegelegenen Verkehrsmittel binnen kürzester Zeit erreichbar.

## Öffentliche Verkehrsanbindung

Die Wohnung ist optimal an das öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen:

- **Straßenbahnlinien**:
    - **62**: Verbindung zwischen der Wiener Innenstadt (Oper, Karlsplatz) und Lainz/Wolkersbergenstraße.

- **Buslinien**:
    - **59A**: Oper (Karlsplatz) – Bahnhof Meidling.
    - **12A**: Schmelz (Gablenzgasse) – Eichenstraße.

- **U-Bahn**:
    - **U4-Station Margaretengürtel**: Direkte Verbindung zur Innenstadt (Karlsplatz) und Richtung Hütteldorf.
    - **U6-Station Meidling**: Verbindung entlang der Gürtelachse und zu wichtigen Verkehrsknotenpunkten wie Westbahnhof und Floridsdorf.
- **Bahnhof Meidling**:
    - Anschluss an regionale und überregionale Züge, diverse S-Bahnlinien (S1, S2, S3, S4, S80) sowie Schnellverbindungen zum Flughafen Wien.

## Preis

- **Kaufpreis**: **EUR 109.000,-**
- monatliche Kosten: EUR 202,57
- Reparaturrücklage per 02.02.2026: 14.595,49
- **Vertragserrichter**: Mag. Georg Kampas (**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 und 2019 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 veröffentlichen 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 <500m
Krankenhaus <1.000m

**Kinder & Schulen**
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <500m

**Nahversorgung**
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <500m

**Sonstige**
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <1.000m

**Verkehr**
Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap