++NEU++ Ruhige 3-Zimmer-Altbauwohnung in Innenhoflage mit Sanierungspotenzial



Objektnummer: 64055

Eine Immobilie von Adonia Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1110 Wien
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	70,01 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	127,90 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	2,48
Kaufpreis:	189.000,00 €
Betriebskosten:	168,27 €
USt.:	16,83 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Benjamin Marinkovic

Adonia Realitätenvermittlung GmbH
Hohenstaufengasse 9/2
1010 Wien

T 06765446834































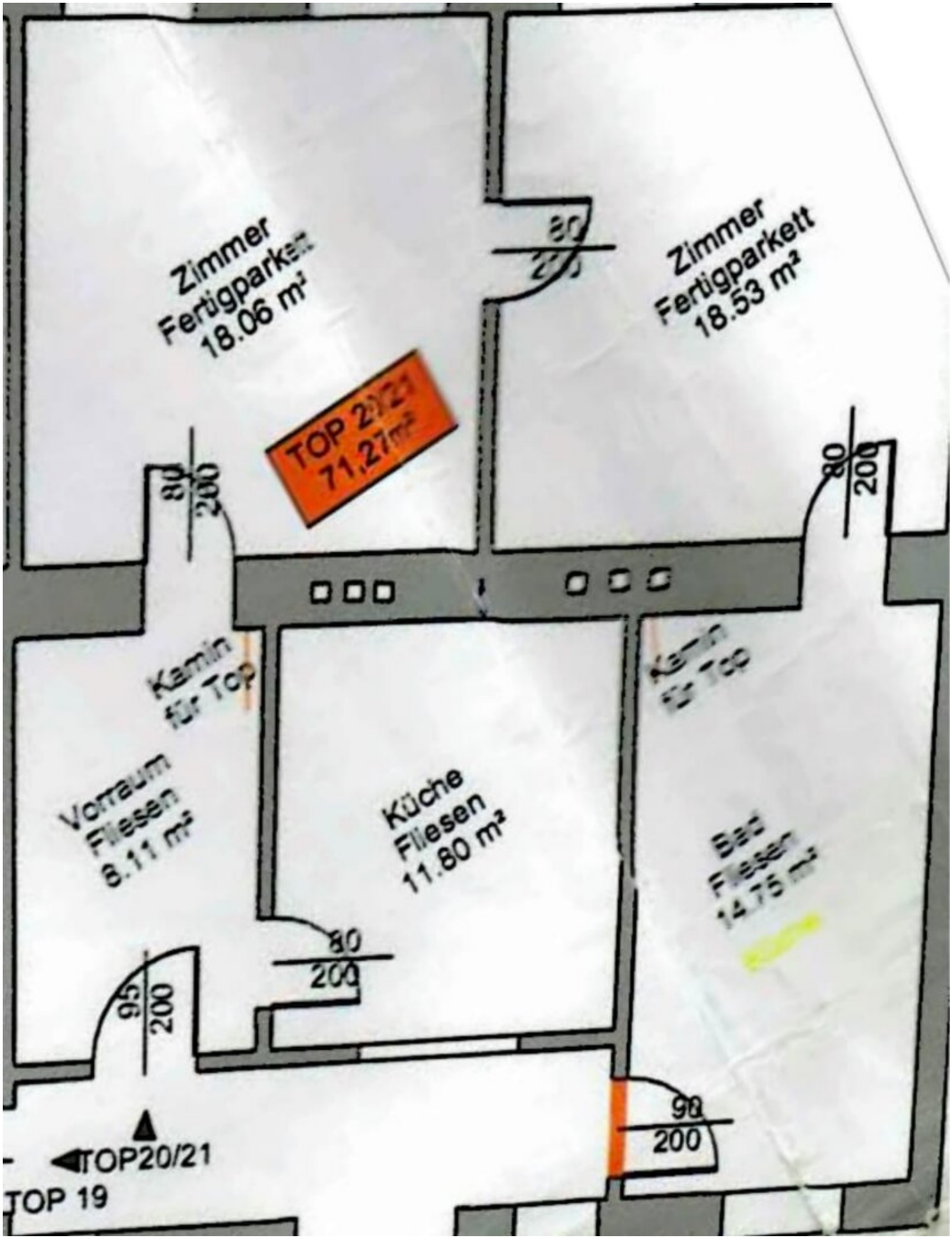
10 Jahre Adonia.

Immobilien sind unbeweglich.

Wir weiterhin nicht.

ADONIA
Immobilien
seit 2014


ADONIA
Immobilien


Zimmer
Fertigparkett
18.06 m²
Zimmer
Fertigparkett
18.53 m²
TOP 20/21
71,27m²
80
200
80
200
80
200
Kamin
für TOP
Vorraum
Fliesen
8.11 m²
Küche
Fliesen
11.80 m²
Bad
Fliesen
14.75 m²
80
200
95
200
98
200
TOP20/21
TOP 19

Objektbeschreibung

Helle 3-Zimmer-Altbauwohnung im Innenhof

Ca. 70 m² Wohnfläche in guter Lage des 11. Wiener Gemeindebezirks

Zum Verkauf gelangt diese **helle, ca. 70 m² große Altbauwohnung**, die sich **vollständig im ruhigen Innenhof** eines gepflegten Gebäudes befindet.

Besichtigung

++ Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin! ++

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

Raumaufteilung

- Vorraum
- Badezimmer mit Dusche
- Getrenntes WC
- Kochnische
- Kabinett
- Zimmer
- Wohnzimmer

Hinweis: Weitere Details entnehmen Sie bitte den **aktuellen Fotos**.

Zustand

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

Das Haus

Die Wohnung befindet sich **völlig im Innenhof**, im **3. Stock (mit Lift)** eines **gepflegten Altbaus**.

Lage

Die Lage ist **sehr gut**:

- **Ruhige Innenhoflage** nahe der Simmeringer Hauptstraße
- Alle **Geschäfte des täglichen Bedarfs** sind fußläufig erreichbar
- Das **Familienbad Herderpark** liegt nur wenige Schritte entfernt

Verkehrsanbindung

Hervorragende öffentliche Verkehrsanbindung:

- **S-Bahn-Haltestelle Geiselbergstraße**
- Straßenbahnlinien: **11 (Otto-Probst-Platz – Kaiserebersdorf)** und **6 (Burggasse, Stadthalle – Geiereckstraße)**
- Buslinie: **69A (Simmering – Hauptbahnhof)**

Diese Anbindungen ermöglichen eine **bequeme Mobilität durch ganz Wien**.

Preis

- **Lastenfreier Kaufpreis**: EUR 189.900,-

- **Monatliche Kosten (ab 01/2026):** EUR 271,15

Zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins lassen Sie uns bitte jedenfalls eine E-Mailanfrage zukommen!

Bitte achten Sie darauf, dass Sie diese Immobilie, nach Ihrer Anfrage bei Adonia Immobilien, nicht auch bei einem anderen Immobilienmaklerbüro anfragen! Vielen Dank!

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

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 <2.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

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

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap