++NEU++ Leistbare 3-Zimmer Altbau-Wohnung mit viel Potenzial (sanierungsbedürftig)! Toller Grundriss

Objektnummer: 64025

Eine Immobilie von Adonia Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Kujanikgasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1110 Wien
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	71,23 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Kaufpreis:	195.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Benjamin Marinkovic

Adonia Realitätenvermittlung GmbH
Hohenstaufengasse 9/2
1010 Wien

T 06765446834

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

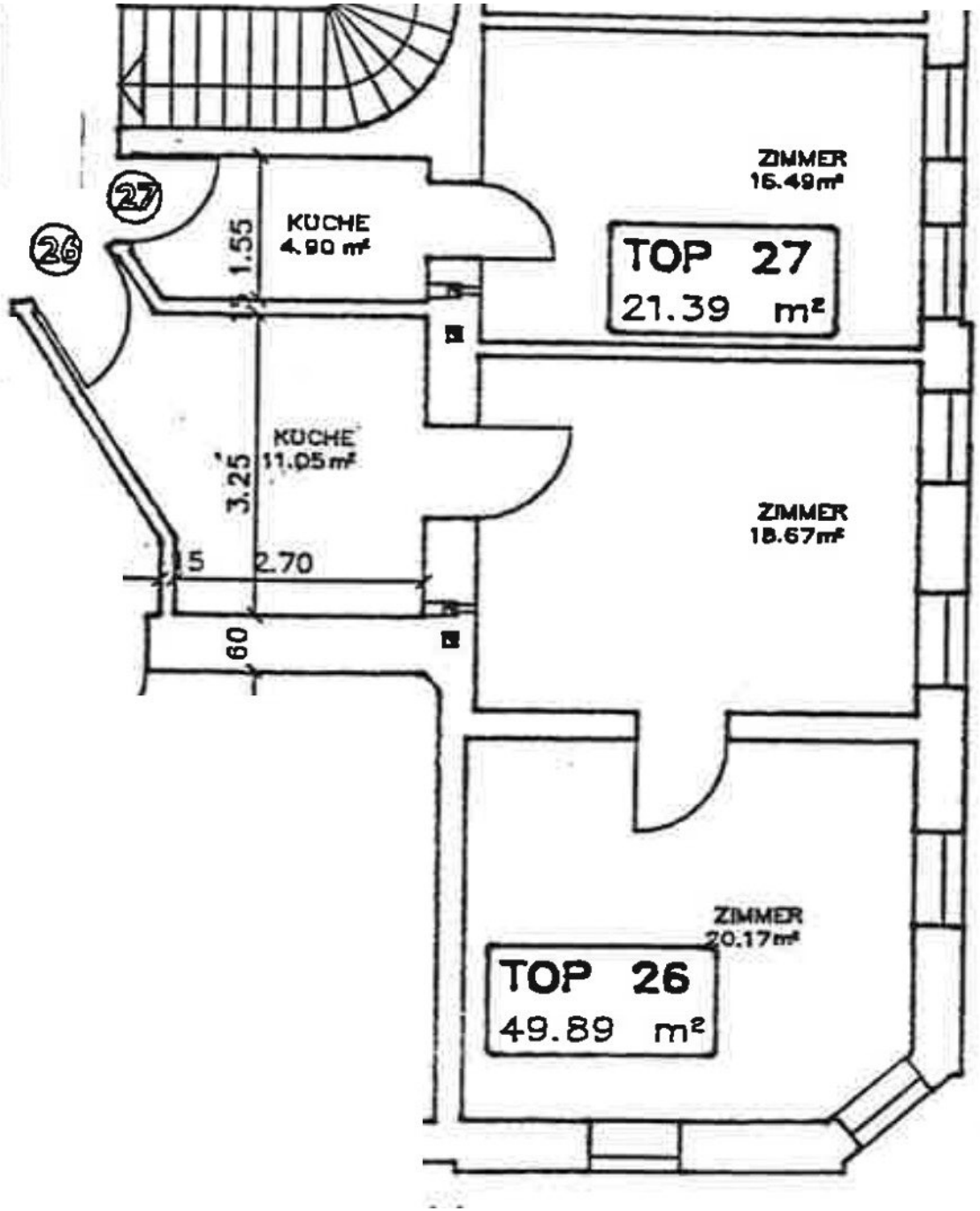
Sanierungsvorschlag

RESTMÜLL

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

ADONIA

Immobilien


27
26
KÜCHE
4.90 m²
1.55
KÜCHE
11.05 m²
3.25
15
2.70
60
ZIMMER
16.49 m²
TOP 27
21.39 m²
ZIMMER
18.67 m²
ZIMMER
20.17 m²
TOP 26
49.89 m²

Objektbeschreibung

Sanierungsbedürftige 3-Zimmer-Altbauwohnung in guter Lage

Ca. 71 m² Wohnfläche im 11. Wiener Gemeindebezirk

Zum Verkauf gelangt diese ca. **71 m² große 3-Zimmer-Altbauwohnung**, bestehend aus **2 grundbücherlich getrennten Einheiten**:

- **Top 26**: 2 Zimmer, ca. 49,89 m²
- **Top 27**: 1 Zimmer, ca. 21,39 m²

Besichtigung

++ Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin! ++

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

Räumlichkeiten

- Vorraum mit Küche
- Badezimmer mit Dusche und WC
- Wohnzimmer
- Zwei Schlafzimmer
- Abstellraum

Hinweis: Weitere Details entnehmen Sie bitte der **aktuellen Fotodokumentation** und dem

Grundriss.

Zustand

Die Wohnung ist **sanierungsbedürftig** und wird **im bestehenden Zustand verkauft**.

Das Haus

Die Wohnung befindet sich im **2. Stock (ohne Lift)** eines **gepflegten Altbaus**.

Lage

Die Liegenschaft befindet sich in der **Kujanikgasse** im 11. Wiener Gemeindebezirk **Simmering**, einem Wohngebiet mit hervorragender Infrastruktur und guter Balance zwischen Urbanität und Erholungswert. Die unmittelbare Umgebung ist geprägt von gepflegten Wohnhäusern und einer angenehmen Nachbarschaftsatmosphäre.

Alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs – wie Supermärkte, Bäckereien, Apotheken, Banken sowie Ärzte – sind in wenigen Gehminuten erreichbar. Auch Schulen, Kindergärten und Sporteinrichtungen befinden sich im direkten Umfeld, was die Lage besonders familienfreundlich macht. Für Freizeit und Erholung bieten sich der **Herderpark** und der **Hyblerpark** an, beide mit großzügigen Grünflächen, Spielplätzen und Sportmöglichkeiten.

Die Nähe zum Simmeringer Zentrum sorgt zusätzlich für ein breites Angebot an Gastronomie, Shopping und Dienstleistungen. Gleichzeitig ist die Liegenschaft angenehm ruhig gelegen und bietet somit eine hohe Wohnqualität.

Verkehrsanbindung

Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist ausgezeichnet:

- **U-Bahn:** Die **U3-Station Enkplatz** befindet sich in der Nähe und ermöglicht eine direkte Verbindung in die Wiener Innenstadt sowie zu zahlreichen Umsteigemöglichkeiten.

- **Straßenbahn & Bus:** Mehrere Straßenbahnlinien (u. a. Linie 6 und 71) sowie Busverbindungen erschließen die Umgebung und bieten eine dichte Taktung für eine bequeme Mobilität innerhalb des Bezirks und darüber hinaus.

- **S-Bahn:** Über den nahegelegenen Bahnhof **Wien Geiselbergstraße** besteht Anschluss an das Schnellbahnnetz.

- **Straßenverkehr:** Durch die nahe **Simmeringer Hauptstraße** sowie die gute Anbindung an die Südosttangente (A23) ist die Liegenschaft auch mit dem Auto rasch

erreichbar. Die Wiener Innenstadt ist in kurzer Fahrzeit erreichbar, ebenso wie die Ostregion und der Flughafen Wien-Schwechat.

Preis

Der Kaufpreis für diese Wohnung beträgt: **EUR 199.000,-**

Vertragserrichtung und Abwicklung: Dr. Manfred Palkovits, Mag. Martin Sohm, Rudolfsplatz 12, 1010 Wien 1,5% plus Barauslagen plus 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, 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 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 <2.250m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <750m
Höhere Schule <1.750m

Nahversorgung
Supermarkt <250m
Bäckerei <750m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige
Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <500m
Polizei <1.250m

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap