

**++NEU++ Platz für neue Ideen! Sanierungsbedürftiger
3-Zimmer-Altbau mit bewilligter 11 m²-Balkonoption und
Airbnb-Zustimmung**



Objektnummer: 64448

Eine Immobilie von Adonia Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1200 Wien
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	62,58 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	2
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	154,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1,19
Kaufpreis:	249.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Luca Schelodetz

Adonia Realitätenvermittlung GmbH
Hohenstaufengasse 9/2
1010 Wien

T 0664/910 15 40















10 Jahre Adonia.

Immobilien sind unbeweglich.

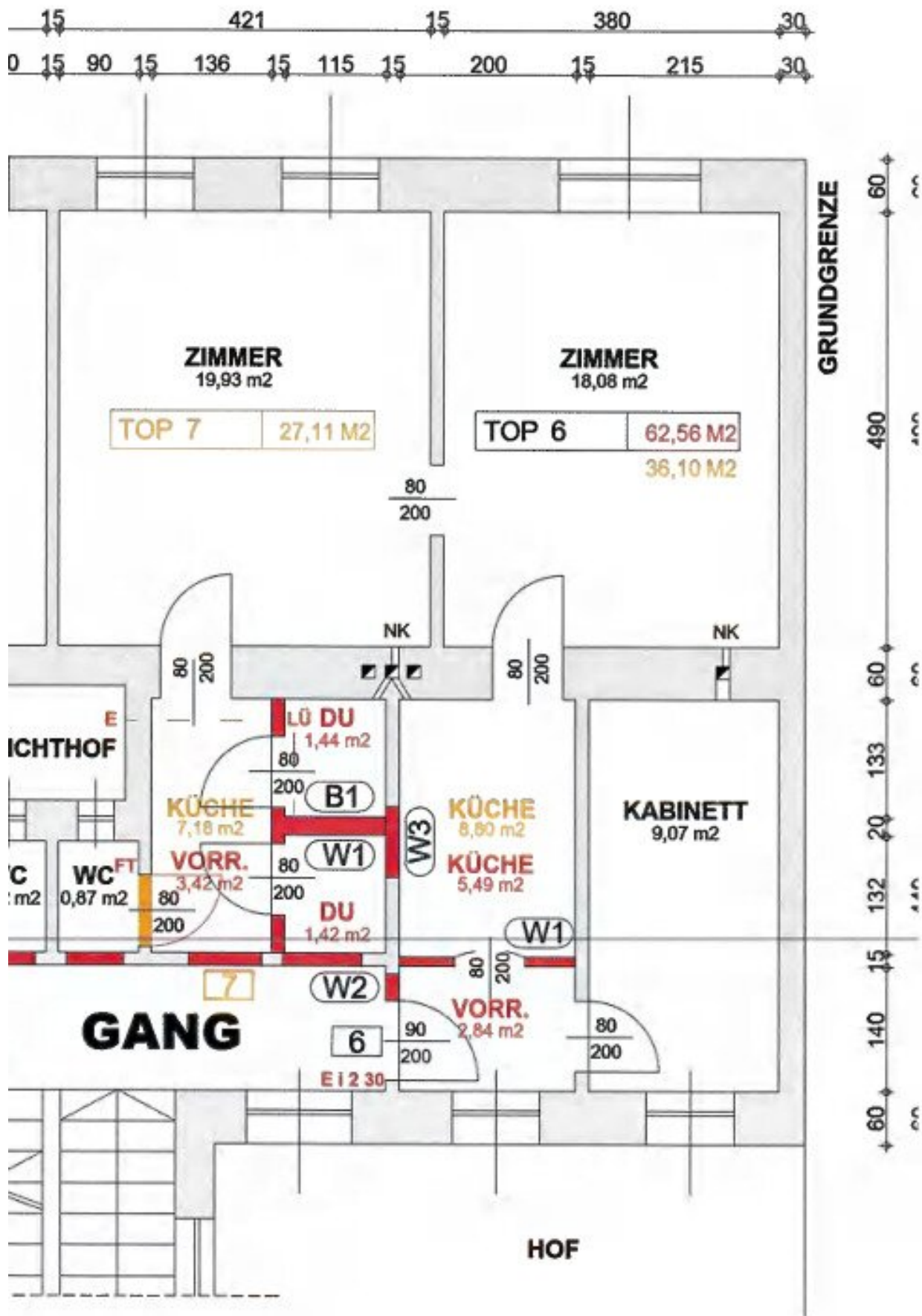
Wir weiterhin nicht.


ADONIA
 Immobilien
 seit 2014



ADONIA

Immobilien

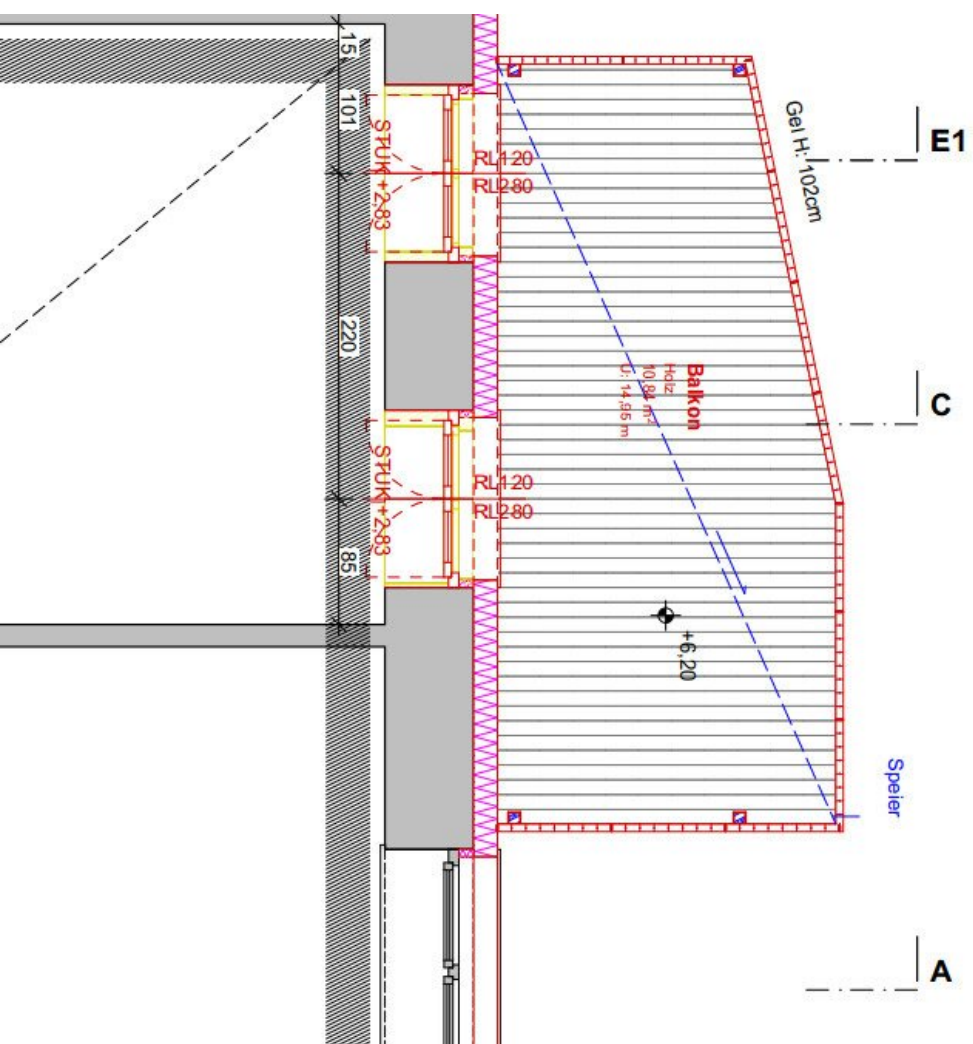


07

9 Balkon 524

19 219 320

15 816



Objektbeschreibung

Renovation-Required 3-Room Period Apartment in a Prime Location of Vienna's 20th District – Balcony Approved – Airbnb Suitable

Living Area: approx. 63 m²

Price: €249,000

Property Description

For sale is a **renovation-required 3-room apartment** with approx. **63 m²** of living space, located in **Vienna's 20th district** in a **classic period building**.

Airbnb/Short-Term Rental Approval

The apartment is **suitable for Airbnb or short-term rental**, with approval granted in the **condominium agreement** and a **separate consent agreement**, in line with **current Vienna Building Code requirements**. All co-owners have given their consent.

Balcony

A **balcony has been officially approved** but **has not yet been built**.

Layout

- Entrance hall
- Two bathrooms with shower
- Separate WC
- Living room with open kitchen
- 2 rooms (bedrooms or flexible use)
- Balcony (approved, not yet constructed)

(See current photo documentation; floor plan in preparation)

Condition

- The apartment is in **renovation-needed condition**
- Sold **as-is** ("wie liegt und steht")

The Building

- Classic **period building** (no elevator)
- **High ground floor** location
- **Future attic expansion** is planned, including **installation of an elevator**

Location & Infrastructure

This apartment is located in a **highly desirable part of the 20th district**, offering **excellent infrastructure and connectivity**.

Amenities Nearby:

- Supermarkets, pharmacies, banks, and restaurants
- **Hannovermarkt**: just steps away – ideal for fresh produce and local goods

Leisure & Recreation:

- **Augarten Park** and the **Danube Canal promenade** are nearby, offering a variety of recreational activities

Public Transport Access:

- **Underground**: U4 Friedensbrücke, U6 Jägerstraße
- **Tram lines**: 5, 31, 33
- **Bus**: Line 5A
- The **city center is only minutes away** by public transport

Purchase Price & Legal Information

- **Purchase Price:** €249,000
- **Contract drafting by:** Attorney Mag. Markus Wieneroiter
- **Legal Fees:**
 - Minimum fee: €2,000 + disbursements + 20% VAT
 - Alternatively: 1.5% of the purchase price + disbursements + 20% VAT

Viewings

To schedule a viewing, **please send us a written request including your preferred time slots**. We guarantee a **reliable same-day response!**

Sollten Sie **Fragen** haben oder einen **persönlichen Gesprächstermin** wünschen, zögern Sie bitte nicht mich zu kontaktieren.

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 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 zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap