

++NEU++ Deine Ideen. Dein Balkon!
**Renovierungsbedürftige 3-Zimmer-Altbauwohnung mit 11
m² Balkonoption**



Objektnummer: 64422

Eine Immobilie von Adonia Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1200 Wien
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	64,28 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	41,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,87
Kaufpreis:	258.900,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

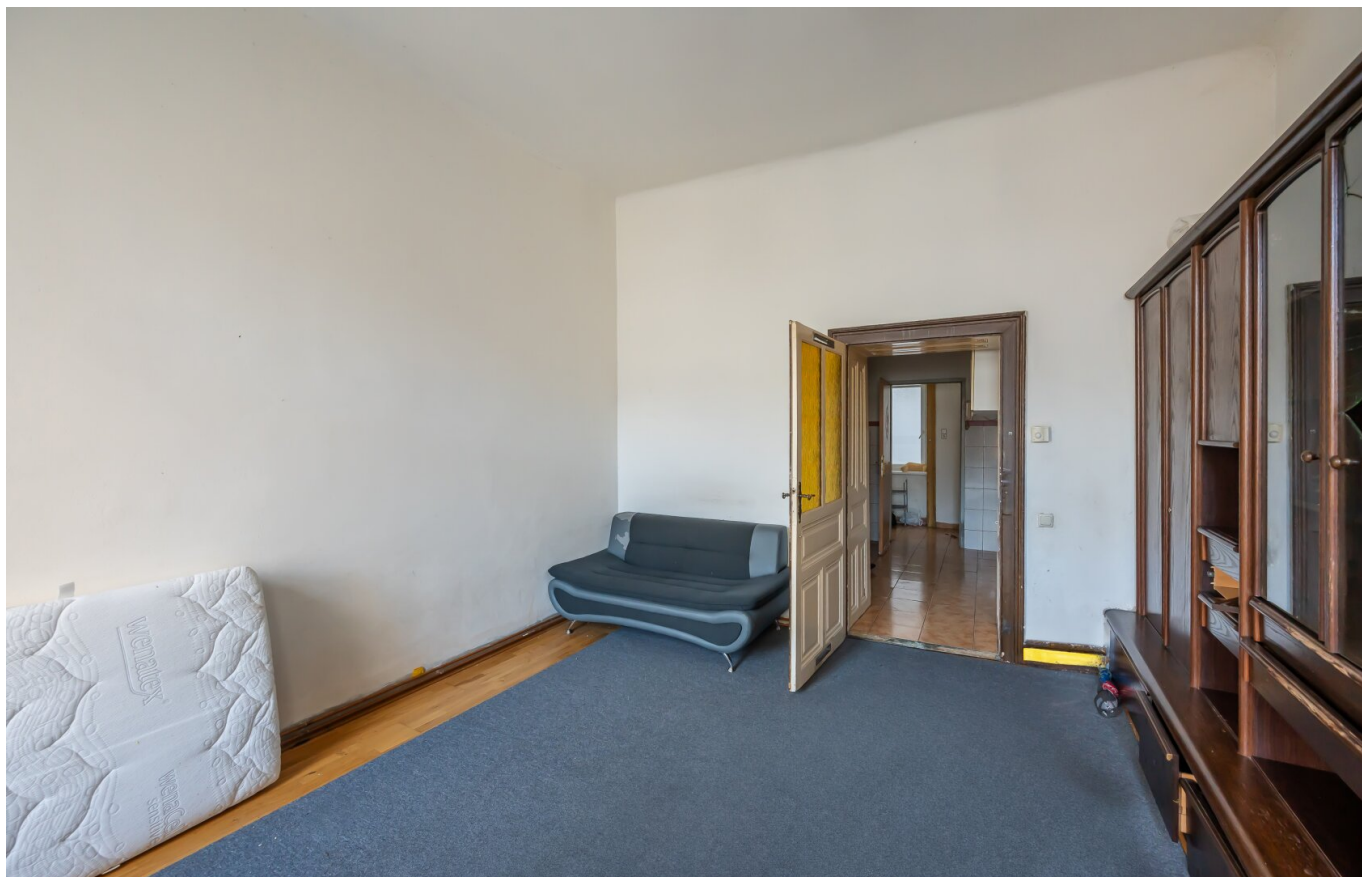
Ihr Ansprechpartner



Luca Schelodetz

Adonia Realitätenvermittlung GmbH
Hohenstaufengasse 9/2
1010 Wien

T 0664/910 15 40















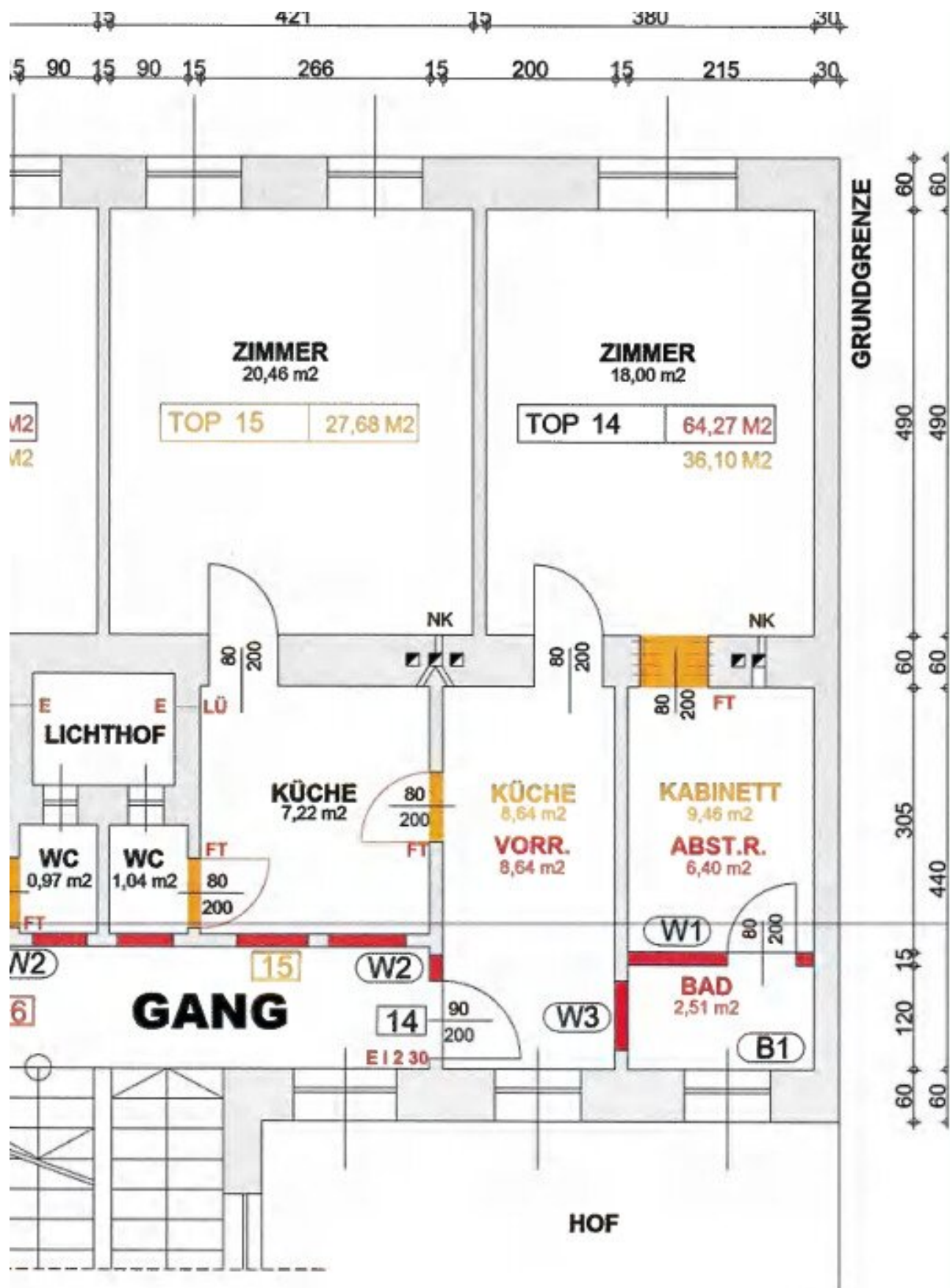
10 Jahre Adonia.

Immobilien sind
unbeweglich.

Wir weiterhin nicht.



ADONIA
Immobilien

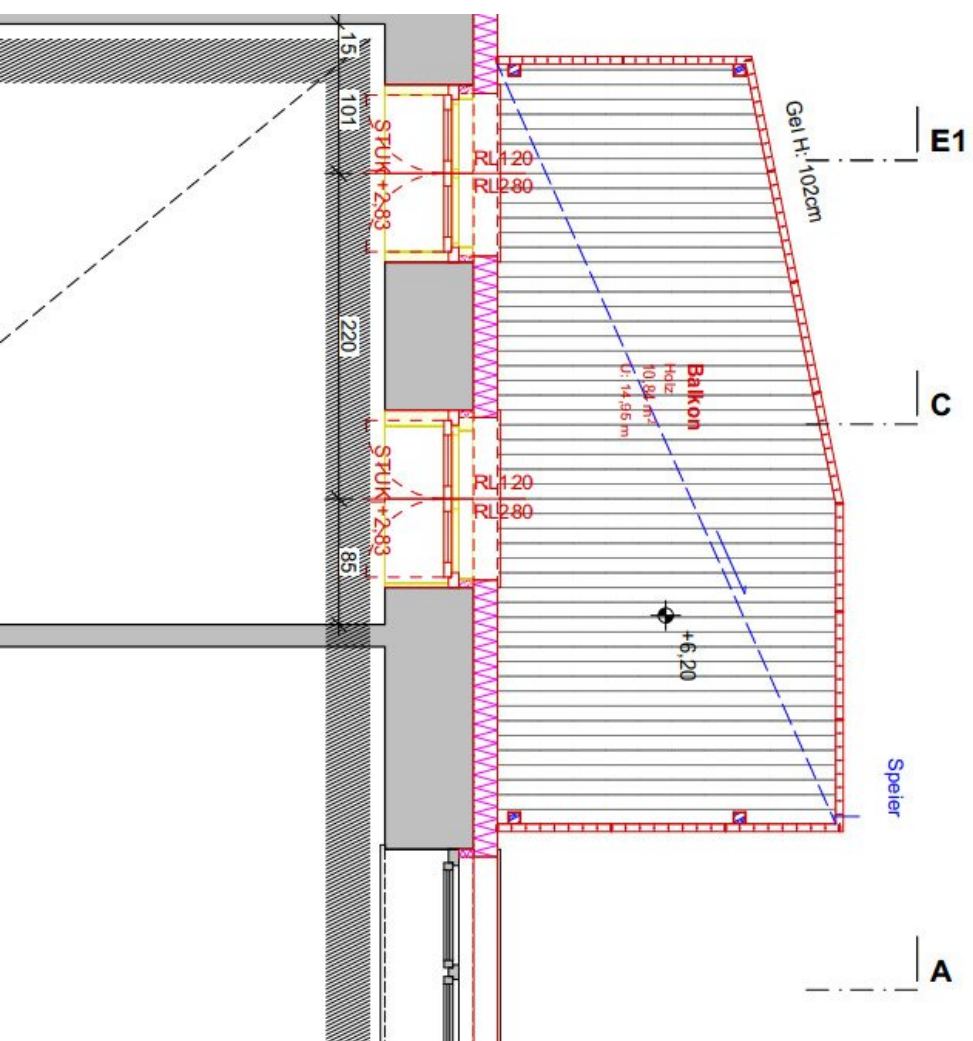


07

9 Balkon 524

19 219 320

15 816



Objektbeschreibung

Gepflegte 3-Zimmer-Altbauwohnung mit Balkon in bester Lage des 20. Bezirks

64 m² | 3 Zimmer | Sanierungsbedürftig | € 259000

Highlights:

- Airbnb/Kurzzeitvermietung tauglich: Zustimmung im WE-Vertrag und in einer gesonderten Zustimmungsvereinbarung, welche gemäß Wiener Bauordnung nunmehr erforderlich ist, von allen Miteigentümern vorhanden.
- **Bereits bewilligter Balkon (noch nicht errichtet)**
- **Exzellente öffentliche Anbindung**

Räumlichkeiten:

- Vorraum mit Küchenanschlüssen
- Badezimmer mit Dusche und WC
- Hauptwohnraum
- Zimmer 1
- Zimmer 2
- Balkon (bereits bewilligt, noch nicht errichtet)

Siehe aktuelle Fotodokumentation und Plan

Zustand:

Die Wohnung ist **sanierungsbedürftig** und wird **sie liegt und steht verkauft**. Der Balkon wurde bereits bewilligt.

Das Haus:

- Altbau, 2. Obergeschoss ohne Lift
- Geplanter Dachgeschossausbau: Einbau eines Lifts vorgesehen

Lage und Infrastruktur:

Diese Wohnung befindet sich in einer **begehrten Lage des 20. Bezirks** und bietet eine hervorragende Nahversorgung:

- **Supermärkte, Apotheken, Restaurants und Geschäfte des täglichen Bedarfs** sind fußläufig erreichbar
- **Hannovermarkt** in unmittelbarer Nähe

Öffentliche Anbindung:

- **U-Bahn:** U4 Friedensbrücke (schnelle Verbindung zur Innenstadt)
- **Straßenbahn:** Linien 5, 31, 33
- **Buslinie:** 5A
- **U6 Jägerstraße**

Freizeit:

- **Augarten** als grüne Ruheoase in Gehweite
- **Uferpromenade des Donaukanals** für Spaziergänge und Erholung

Preis:

- **€ 259.000**

Vertragsserrichtung und Abwicklung

- **Rechtsanwalt:** Mag. Markus Wieneroiter
- **Kosten:** Mindestvertragsserrichtungskosten: 2.000 € + Barauslagen + 20 % USt, ansonsten 1,5% plus Barauslagen plus 20% Ust

Besichtigung:

Zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins senden Sie uns bitte eine schriftliche Anfrage, idealerweise mit Ihren Terminwünschen.

(Wir antworten verlässlich am selben Tag!)

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