++NEU++ 4-Zimmer-Altbauwohnung mit Gestaltungspotenzial in ruhiger Lage



Objektnummer: 65025

Eine Immobilie von Adonia Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	95,82 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	141,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	4,38
Kaufpreis:	289.000,00 €
Betriebskosten:	287,52 €
USt.:	38,50 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Benjamin Marinkovic

Adonia Realitätenvermittlung GmbH
Hohenstaufengasse 9/2
1010 Wien

T 06765446834




Einrichtungsvorschlag - KI generiert















































10 Jahre Adonia.

Immobilien sind unbeweglich.

Wir weiterhin nicht.

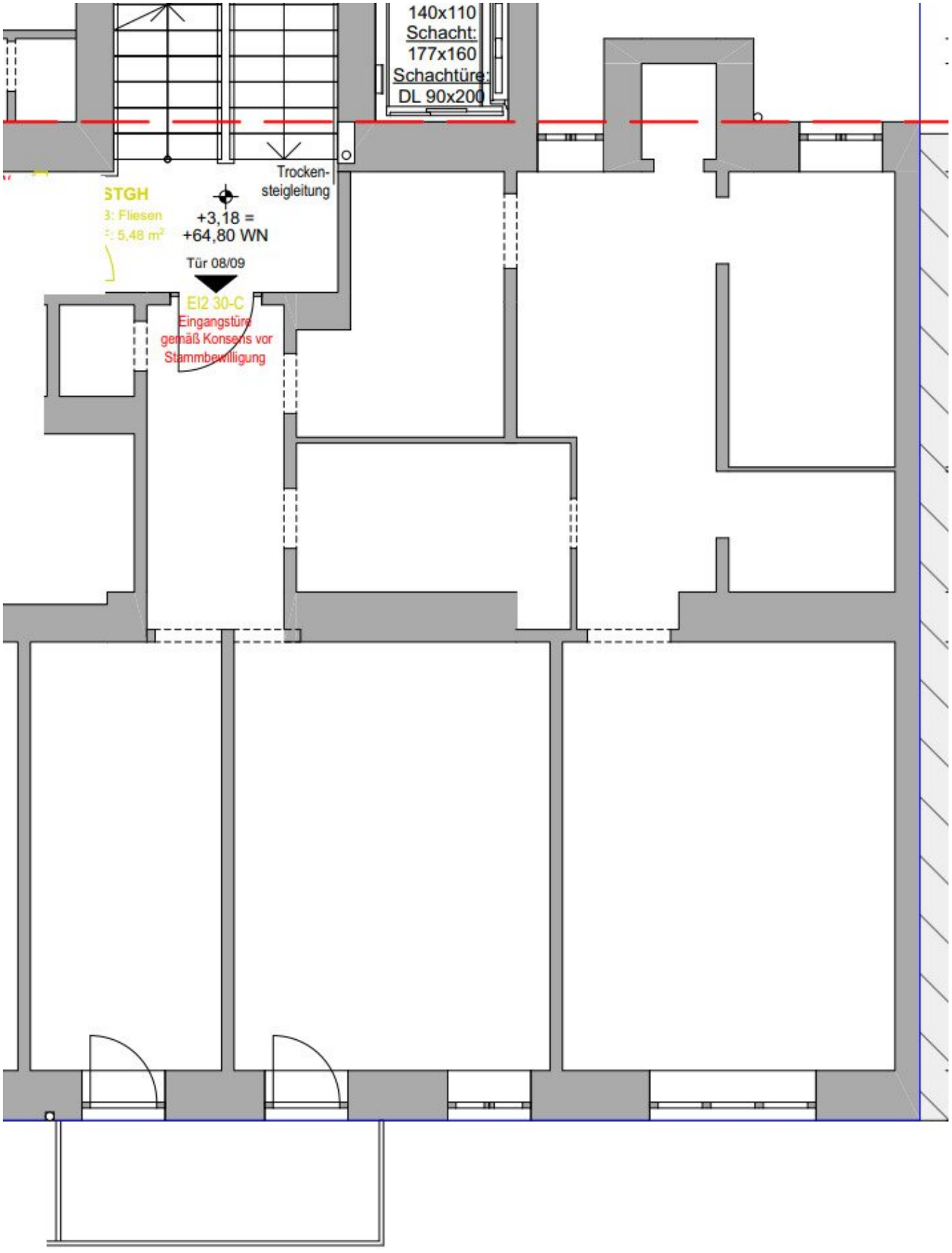
ADONIA

Immobilien

seit 2014

ADONIA

Immobilien


140x110
Schacht:
177x160
Schachtüre:
DL 90x200
Trocken-
steigleitung
STGH
3: Fliesen
: 5,48 m²
+3,18 =
+64,80 WN
Tür 08/09
EI2 30-C
Eingangstüre
gemäß Konsens vor
Stammbewilligung

Objektbeschreibung

Renovierungsbedürftige 4-Zimmer-Altbauwohnung mit Balkon in guter Lage des 10. Bezirks

Zum Verkauf gelangt eine großzügige Altbauwohnung mit einer Fläche von ca. 96 m², gelegen im 1. Stock eines gepflegten Altbaus mit Lift, im beliebten 10. Wiener Gemeindebezirk.

Besichtigung

Zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins bitten wir Sie, uns **unbedingt eine schriftliche Anfrage** zukommen zu lassen. Wir antworten verlässlich am selben Tag!

Wohnungsdetails

- **Lage:** 1. Stock (mit Lift)
- **Räumlichkeiten:**
  - Vorraum
  - Getrenntes WC
  - Badezimmer mit Dusche und Badewanne
  - Wohnzimmer
  - 3 Zimmer
  - Abstellraum
  - Balkon

(Siehe aktuelle Fotodokumentation und Grundriss, siehe auch Beispielfoto nach einer möglichen Sanierung)

- **Zustand:**

  Die Wohnung ist renovierungsbedürftig und wird wie sie liegt und steht verkauft. (Details siehe Fotos und Grundriss.)

Das Gebäude

Die Wohnung befindet sich im 1. Stock eines gepflegten Altbaus. Der Dachgeschossausbau und Modernisierungsmaßnahmen an den allgemeinen Bereichen des Hauses wurden bereits vorgenommen.

Lage

Die Immobilie besticht durch ihre attraktive Lage im 10. Bezirk. Die Umgebung bietet:

- **Infrastruktur:**
  - Geschäfte des täglichen Bedarfs (Supermärkte, Restaurants, Bekleidungsgeschäfte, Banken, Apotheken)
  - Arztpraxen und Apotheken
  - Vielfältige öffentliche Verkehrsanbindungen

- **Verkehrsanbindung:**

- Straßenbahnlinie 6 (direkte Verbindung zum Matzleinsdorfer Platz, einem Verkehrsknotenpunkt für S-Bahnen und Straßenbahnen)
- Autobuslinie 7A (Anbindung zur U1-Station Reumannplatz)
- Zukünftige U2-Station Matzleinsdorfer Platz (direkte Verbindung ins Stadtzentrum)

- **Freizeitmöglichkeiten:**
  - Belgradplatz und Fortunapark als grüne Rückzugsorte
  - Nähe zu Kindergärten, Schulen und Universitäten – ebenfalls gut angebunden durch die öffentlichen Verkehrsmittel

Genauere Informationen entnehmen Sie bitte dem Lageplan.

Preis

Der lastenfreie Verkaufspreis beträgt: 289.000 €

monatliche Kosten (ab 01/2026): 562,53 €

Reparaturrücklage per 02.02.2026: 27.981,57 €

Vertragserrichtung: Mag. Georg Kampas (1,5% + Barauslagen + 20 % USt)

Sollten Sie **Fragen** haben oder einen **persönlichen Besichtigungstermin** 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, 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 <1.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <2.500m

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

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

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap