++NEU++ Altbau mit Charme & Sanierungspotenzial – 2 Zimmer



Objektnummer: 65009

Eine Immobilie von Adonia Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Van-der-Nüll-Gasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	56,52 m²
Zimmer:	2
Heizwärmebedarf:	149,30 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	3,47
Kaufpreis:	159.000,00 €
Betriebskosten:	197,86 €
USt.:	21,15 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Benjamin Marinkovic

Adonia Realitätenvermittlung GmbH
Hohenstaufengasse 9/2
1010 Wien

T 06765446834

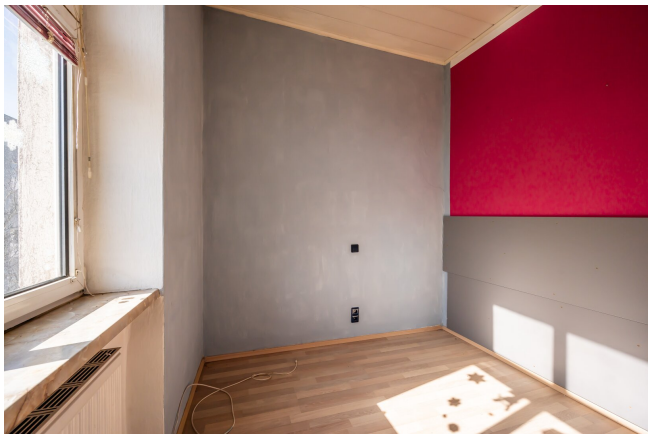
































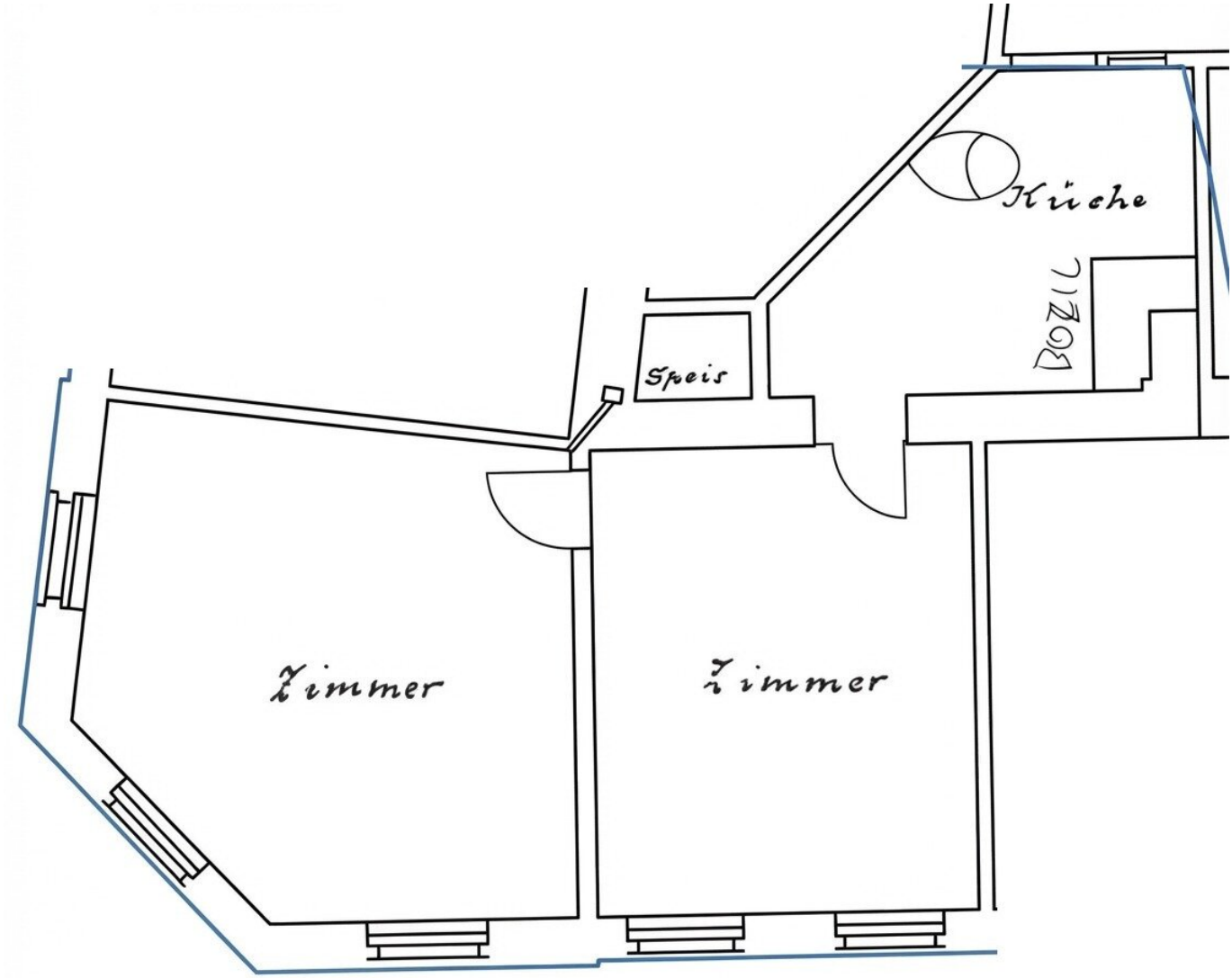
10 Jahre Adonia.

Immobilien sind
unbeweglich.

Wir weiterhin nicht.

ADONIA
Immobilien
seit 2014

ADONIA
Immobilien


Küche
Speis
Zimmer
Zimmer

Objektbeschreibung

Sanierungsbedürftige 2-Zimmer-Altbauwohnung im 3. Stock – Wien 10

Zum Verkauf steht eine ca. 56m² große **2-Zimmer-Altbauwohnung** im 3. Stock eines gepflegten Altbaus. Die Wohnung bietet Potenzial zur individuellen Gestaltung und ist ideal für Käufer, die ein sanierungsbedürftiges Objekt suchen.

Besichtigung

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

Wohnungsdetails

- **Lage:** 3. Stock (ohne Lift)
- **Räumlichkeiten:**
    - Vorraum mit Küche
    - Badezimmer
    - 2 Zimmer

(Siehe Fotodokumentation und Grundriss. Siehe auch Beispielfoto nach einer möglichen Sanierung)

- **Zustand:**

  Die Wohnung befindet sich in einem **sanierungsbedürftigen Zustand** und wird wie sie liegt und steht verkauft.

Das Gebäude

Die Wohnung liegt im 3. Stock eines klassischen Altbaus.

- Ein **Dachgeschossausbau** ist in Planung, was die Attraktivität des Gebäudes zusätzlich erhöhen könnte.

Lage

Das Objekt liegt in der **Van der Nüllgasse**, einer ruhigen Wohngegend mit guter Infrastruktur:

- **Einkaufsmöglichkeiten:** Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich in fußläufiger Nähe.

- **Ärztliche Versorgung:** Allgemein- und Fachärzte sind ebenfalls fußläufig erreichbar.

Verkehrsanbindung

- **Bus**: Haltestelle **Erlachplatz**, nur ca. 2 Minuten zu Fuß entfernt
- **Straßenbahn**: Station **Leebgasse/Siccardsburgg.**, ca. 5 Minuten Gehweg
- **Weitere Bushaltestellen**: u. a. Laxenburger Str./Gudrunstr., Quellenplatz – jeweils ca. 6–10 Minuten entfernt
- Weitere Buslinien 14A, 210, 59A, 7A und 80A, die in unmittelbarer Umgebung halten

Preis

Kaufpreis: € 159.000

monatliche Kosten: € 289,78

Reparaturrücklage per 02.02.2026: € 4.492,19

Vertragserrichter: Mag. Georg Kampas (1,5% + Barauslagen + 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 <250m
Apotheke <500m
Klinik <750m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen
Schule <250m
Kindergarten <250m
Universität <1.000m
Höhere Schule <2.250m

Nahversorgung
Supermarkt <250m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.250m

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

Verkehr
Bus <250m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <750m
Autobahnanschluss <1.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap