

**++NEU++ Deine Ideen. Dein Zuhause!**  
**Sanierungsbedürftige 2-Zimmer-Altbauwohnung mit 53 m²**  
**nahe U-Bahn**



**Objektnummer: 65188**

**Eine Immobilie von Adonia Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                 |
|--------------------------------------|---------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung                         |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                      |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1200 Wien                       |
| <b>Zustand:</b>                      | Sanierungsbeduerftig            |
| <b>Alter:</b>                        | Altbau                          |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 52,72 m <sup>2</sup>            |
| <b>Zimmer:</b>                       | 2                               |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                               |
| <b>WC:</b>                           | 1                               |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | 155,70 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | 3,21                            |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 188.890,00 €                    |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                 |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Rene Motamedi**

Adonia Realitätenvermittlung GmbH  
Hohenstaufengasse 9/2  
1010 Wien

T +4369910983719

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur













10 Jahre Adonia.

Immobilien sind  
unbeweglich.

Wir **weiterhin** nicht.



**ADONIA**

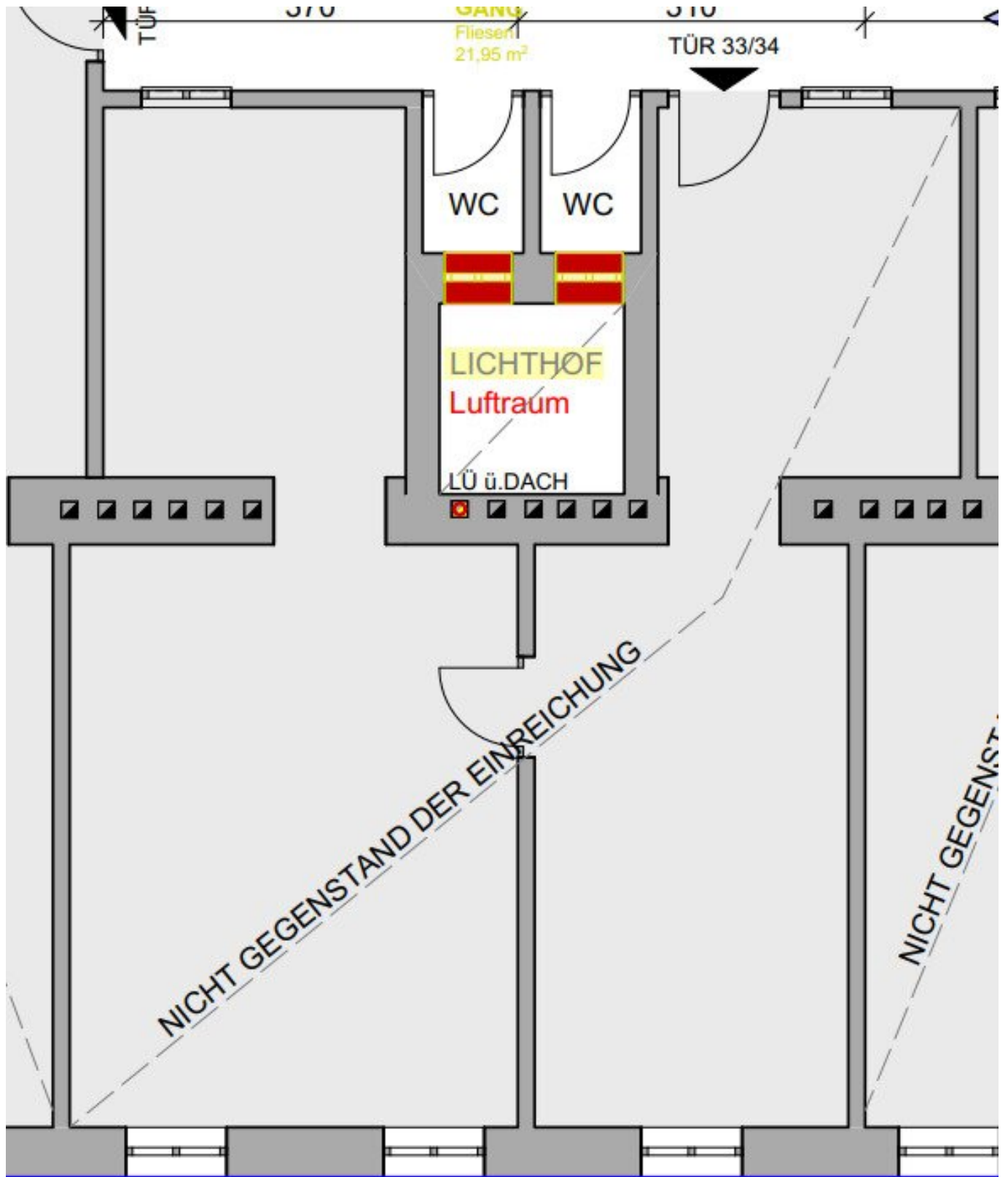
*Immobilien*

seit 2014



**ADONIA**

*Immobilien*



## Objektbeschreibung

### **Sanierungsbedürftige 2-Zimmer-Altbauwohnung in Top-Lage des 20. Bezirks**

**Wohnfläche:** ca. 53 m<sup>2</sup>

**Lage:** 4. Stock (ohne Lift)

**Preis:** € 189.000,-

#### **Objektbeschreibung**

Zum Verkauf steht eine ca. 53 m<sup>2</sup> große, sanierungsbedürftige 2-Zimmer-Altbauwohnung im **4. Stock eines klassischen Wiener Altbaus**.

Die Wohnung wird im aktuellen Zustand verkauft und eignet sich ideal für kreative Köpfe oder Investoren.

Airbnb/Kurzzeitvermietung tauglich: Zustimmung im WE-Vertrag und in einer gesonderten Zustimmungsvereinbarung, welche gemäß Wiener Bauordnung nunmehr erforderlich ist, von allen Miteigentümern vorhanden.

#### **Raumaufteilung**

- Vorraum mit Küchenanschlüssen
- Abstellraum
- Zimmer
- Zimmer

*(Details siehe aktuelle Fotodokumentation und Grundriss.)*

#### **Zustand**

Die Wohnung ist in **sanierungsbedürftigem Zustand** und wird wie sie liegt und steht verkauft. Es ist **keine Heizung** vorhanden.

## Das Haus

- Klassischer Altbau
- Wohnung im **4. Stock**

## Lage und Infrastruktur

Die Wohnung überzeugt durch ihre hervorragende Lage im **20. Bezirk**:

### Infrastruktur:

- **Einkaufsmöglichkeiten:** Supermärkte, Restaurants, Apotheken, Banken und Bekleidungsgeschäfte befinden sich in Gehdistanz.
- **Freizeit:** Die nahegelegene **Uferpromenade des Donaukanals** lädt zu Spaziergängen, Sport und Erholung ein.

## Verkehrsanbindung

Die öffentliche Anbindung ist ausgezeichnet:

- **U-Bahn:** U4 und U6 (Station Spittelau)
- **Straßenbahn:** Linien D, 5, 31, 33
- **Bus:** Linie 37A

Die **Wiener Innenstadt** ist in wenigen Minuten erreichbar.

## Preis

- **Kaufpreis:** € 189.000,-

## **Vertragsserrichtung und Abwicklung**

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

## **Besichtigungstermine**

**Bitte senden Sie uns zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins eine schriftliche Anfrage.** 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](https://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 <500m  
Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

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

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m  
Bank <1.000m  
Post <1.000m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap