++NEU++ Klein, fein, voll möbliert!
1-Zimmer-Altbauwohnung mit 33 m² und Lift in Margareten

Objektnummer: 65283

Eine Immobilie von Adonia Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Embelgasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1050 Wien
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	33,41 m²
Nutzfläche:	33,41 m²
Gesamtfläche:	33,41 m²
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 117,05 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,87
Kaufpreis:	218.900,00 €
Betriebskosten:	119,26 €
USt.:	11,93 €

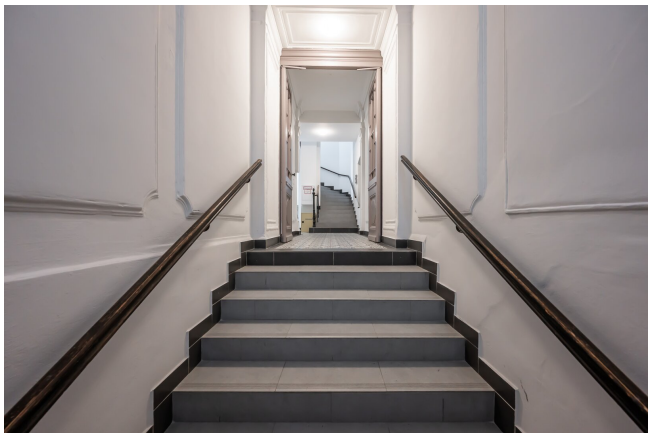
Provisionsangabe:

7.880,40 € inkl. 20% USt.

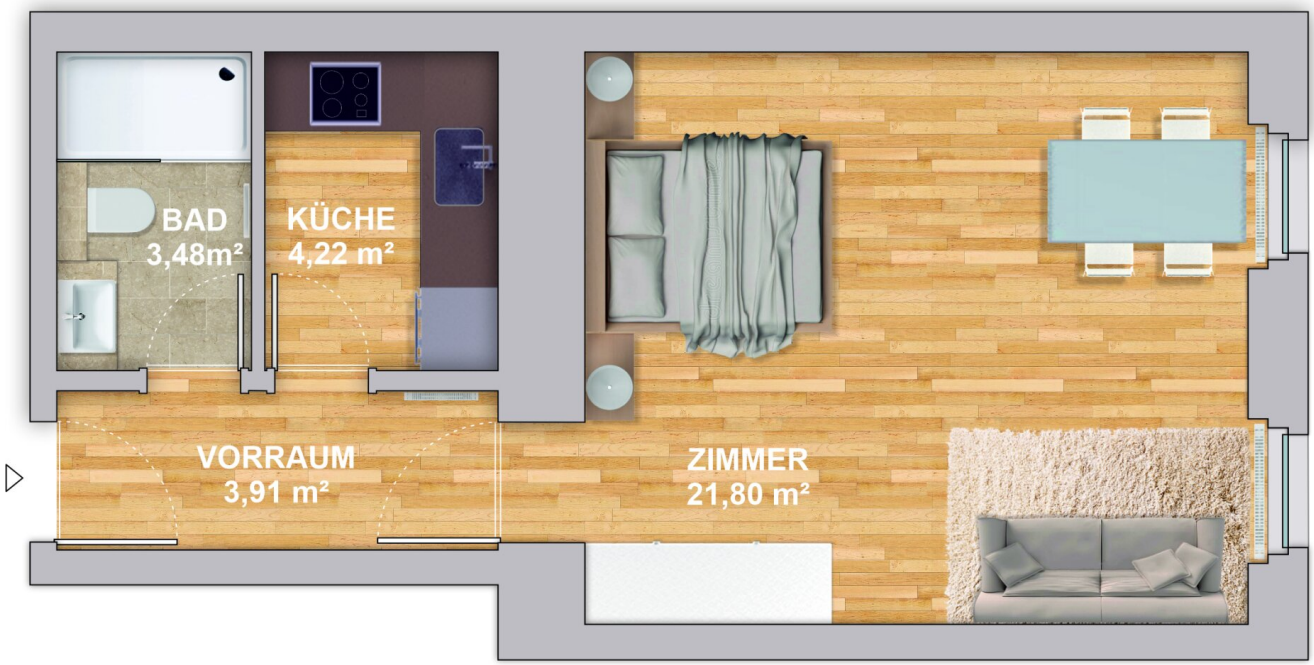
Ihr Ansprechpartner

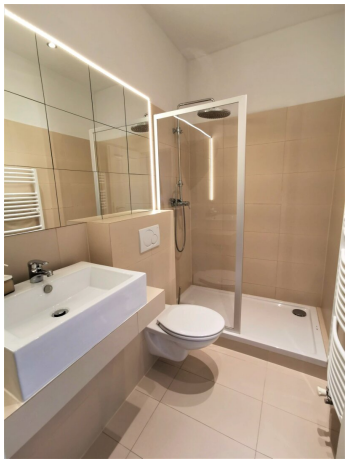
Rene Motamedi

Adonia Realitätenvermittlung GmbH
Hohenstaufengasse 9/2
1010 Wien



Schlauchanschluss


BAD
3,48m²
KÜCHE
4,22 m²
VORRAUM
3,91 m²
ZIMMER
21,80 m²



Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt diese perfekt geschnittene, **ca. 33 m²** große **1-Zimmer Wohnung** in sehr guter Lage des 5. Wiener Gemeindebezirks in einem fantastischem Altbau.

*****ZUR VEREINBARUNG eines BESICHTIGUNGSTERMINS lassen SIE uns BITTE JEDENFALLS eine schriftliche ANFRAGE zukommen! (wir antworten verlässlich am selben Tag!)*****

Raumaufteilung:

- Vorraum
- Küche
- Bad mit Dusche und WC
- Wohnraum

(siehe Fotos, Grundriss wird nachgereicht)

Zustand:

Das Objekt wurde vor Kurzem aufwendig saniert und vom Eigentümer hauptsächlich für den Besuch von Gästen/ Verwandten verwendet.

Ausstattungsdetails:

- Gasetagenheizung mittels Therme
- Parkettboden

- hochwertig mit Feinsteinzeug ausgestattetes Bad
- Einbauküche
- Aufzug
- sehr schöner Altbau

Haus:

Das Objekt befindet sich im **4. OG straßenseitig (Ost)** eines **außergewöhnlich schönen Altbaus welcher vor kurzer Zeit saniert wurde.**

Lage:

Das Objekt ist in der Embelgasse gelegen und somit in einer der besten und gefragtesten Lagen im 5. Gemeindebezirk. Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs und einige Restaurants und Cafes befinden sich in unmittelbarer Gehdistanz!

Verkehrsanbindung:

Innerhalb von 10 Gehminuten erreichen Sie die U4, U5, 59A, 12A, 14A, SL 6, SL 18, BB, Bhf. Matzleinsdorf

Die Reinprechtsdorfer Straße und die neu entstehenden U2 Stationen befindet sich ebenfalls in Gehweite.

Preis:

Der **lastenfreie Pauschal-Kaufpreis** für diese Wohnung beträgt **Euro 219.000.-**

Die Betriebskosten belaufen sich derzeit auf monatlich ca. € 170,- zzgl. ca. € 35,- Rücklage.

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!

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.

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 <250m
Klinik <750m
Krankenhaus <1.000m

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

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

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <750m

Verkehr
Bus <250m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap