# ++NEU++ 2-Zimmer-Altbau mit 57 m², 4 m² Loggia und 6 m² Garten – in Generalsanierung

**Objektnummer: 65260**

**Eine Immobilie von Adonia Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Wohnung |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1050 Wien |
| **Zustand:** | Erstbezug |
| **Alter:** | Altbau |
| **Wohnfläche:** | 57,23 m² |
| **Zimmer:** | 2 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Garten:** | 6,07 m² |
| **Heizwärmebedarf:** | 33,20 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | 0,74 |
| **Kaufpreis:** | 378.900,00 € |

**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

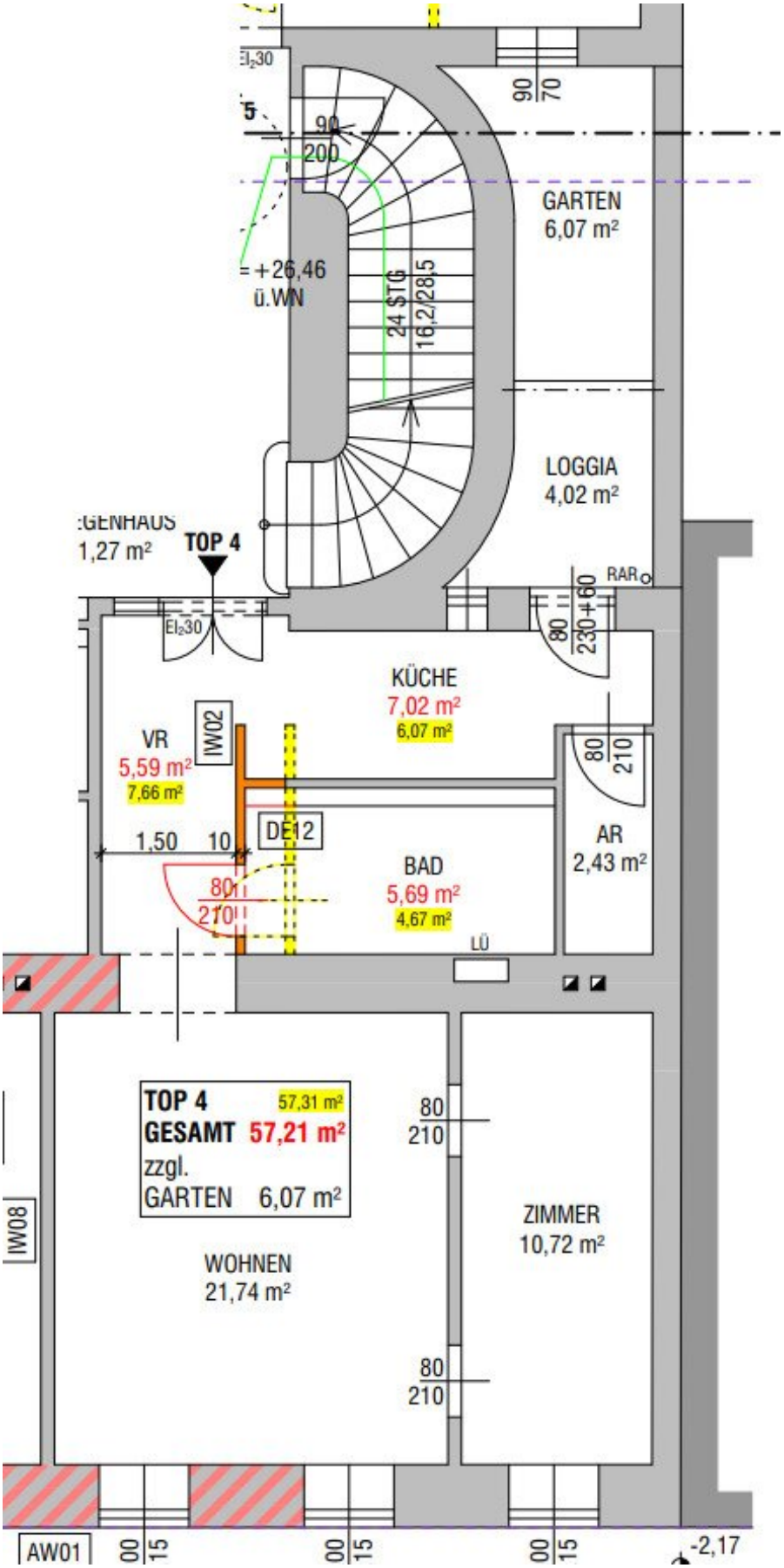
**Luca Schelodetz**

Adonia Realitätenvermittlung GmbH
Hohenstaufengasse 9/2
1010 Wien

T 0664/910 15 40

ADONIA

*Immobilien*



GARTEN
6,07 m²
LOGGIA
4,02 m²
TOP 4
KÜCHE
7,02 m²
6,07 m²
VR
5,59 m²
7,66 m²
IW02
DE12
BAD
5,69 m²
4,67 m²
AR
2,43 m²
LÜ
TOP 4 57,31 m²
GESAMT 57,21 m²
zzgl.
GARTEN 6,07 m²
WOHNEN
21,74 m²
ZIMMER
10,72 m²
IW08
AW01
-2,17

# Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt diese soeben in Generalsanierung befindliche 2-Zimmer Altbauwohnung mit Loggia und Garten im Ausmaß von ca.57 m² in guter Lage des 05. Wiener Gemeindebezirks, in einem wunderschönen Altbau gelegen.

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

**Raumaufteilung 1.OG:**

- Vorraum mit Küchenanschlüssen
- Badezimmer mit Dusche und WC
- Abstellraum
- Zimmer
- Zimmer
- Loggia/Garten

(siehe Plan und Beispielfotos eines fertiggestellten Projektes desselben Bauträgers)

**Zustand:**

Das Objekt wird soeben aufwendig generalsaniert. Es handelt sich um einen Erstbezug. **(siehe Beispielfotos von bereits fertiggestellten Objekten)**

Ausstattungsdetails:

- Fußbodenheizung

- Parkettboden
- hochwertig ausgestattete Sanitärräume
- Aufzug

**Haus:**

Das Objekt befindet sich im **1.OG** eines **außergewöhnlich schönen Altbaus welcher soeben saniert wird.** Das Dachgeschoss wird ebenfalls ausgebaut und im Zuge dessen wird ein Personenaufzug eingebaut. Fertigstellung Ende Q4 2026.

**Lage:**

Die gegenständliche Wohnung befindet sich in ausgezeichneter Wohnlage am Einsiedlerplatz im 5. Wiener Gemeindebezirk Margareten.

In unmittelbarer Umgebung stehen zahlreiche Einrichtungen des täglichen Bedarfs zur Verfügung. Supermärkte, Restaurants, Cafés, Apotheken, Banken sowie diverse Fachärzte sind bequem fußläufig innerhalb weniger Minuten erreichbar und gewährleisten eine hervorragende Nahversorgung.

Die Mikrolage überzeugt durch ihre ausgezeichnete Anbindung: Der Matzleinsdorfer Platz ist in rund 8 Gehminuten (ca. 700 m) erreichbar und stellt einen zentralen Verkehrsknotenpunkt dar. Von hier aus bestehen umfassende Verbindungen über mehrere Straßenbahnlinien (1, 18, 62), die Badner Bahn (WLB) sowie diverse Schnellbahnlinien (S1, S2, S3, S4, S80 und weitere). Dadurch sind sowohl die Wiener Innenstadt als auch umliegende Regionen wie Mödling oder Strebersdorf rasch und komfortabel erreichbar.

Zusätzlich befinden sich die Buslinien 12A und 59A direkt vor der Liegenschaft und bieten eine optimale Ergänzung zum öffentlichen Verkehrsnetz.

Bildungseinrichtungen wie Kindergärten, Schulen und Universitäten sind durch die ausgezeichnete Verkehrsanbindung ebenfalls bequem erreichbar.

Für Erholung im Grünen sorgen der nur wenige Schritte entfernte Bacherpark sowie der Einsiedlerpark, die zu Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten oder entspannten Stunden im Freien einladen.

Die Umgebung zeichnet sich zudem durch eine angenehme, gut beleuchtete Infrastruktur aus

und bietet auch in den Abendstunden ein sicheres und attraktives Umfeld für Freizeitaktivitäten wie Laufen oder Radfahren.

**Verkehrsanbindung:**

Die Wohnung verfügt über eine hervorragende öffentliche Anbindung. Neben den Buslinien 12A und 59A stehen am nahegelegenen Verkehrsknotenpunkt Matzleinsdorfer Platz mehrere Straßenbahnlinien (1, 18, 62), die Badner Bahn (WLB) sowie zahlreiche Schnellbahnverbindungen (S1, S2, S3, S4, S80 und weitere) zur Verfügung.

Diese gewährleisten eine rasche Erreichbarkeit der Wiener Innenstadt sowie eine optimale Verbindung in sämtliche Stadtteile und das Umland.

**Preis:**

Der lastenfreie Pauschal-Kaufpreis für dieses Objekt beträgt: **€ 379.000**

**Es wird ein einmaliger Lifterrichtungsbeitrag eingehoben:**

??1.OG: 2.000€

??2.OG: 4.000€

???3.OG: 6.000€

ab 4.OG: 8.000€

**Vertragserrichtung:** Mag. Georg Kampas (1,5 % zzgl. Barauslagen und 20 % USt.)

- **Sonstiges:**

    - Die endgültige Wohnungsgröße kann noch leicht abweichen, da das Objekt derzeit noch nicht naturvermessen ist.

    - Betriebskosten: ca. € 2,50/m² (exkl. Reparaturrücklage und Aufzug).

Sollten Sie **Fragen** haben oder einen **persönlichen Beratungstermin** wünschen, zögern Sie bitte nicht mich zu kontaktieren!

**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.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

**Kinder & Schulen**
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.500m
Höhere Schule <1.000m

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

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

**Verkehr**
Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap