++NEU++ Sanierter 4-Zimmer-Altbau-Erstbezug mit 93 m² und Lift – Kurzzeitvermietung erlaubt



Objektnummer: 65322

Eine Immobilie von Adonia Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1120 Wien
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	92,86 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	1
Heizwärmebedarf:	132,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	2,38
Kaufpreis:	549.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Jonas Musch

Adonia Realitätenvermittlung GmbH
Hohenstaufengasse 9/2
1010 Wien

T 068110722883

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.


































2. STOCK

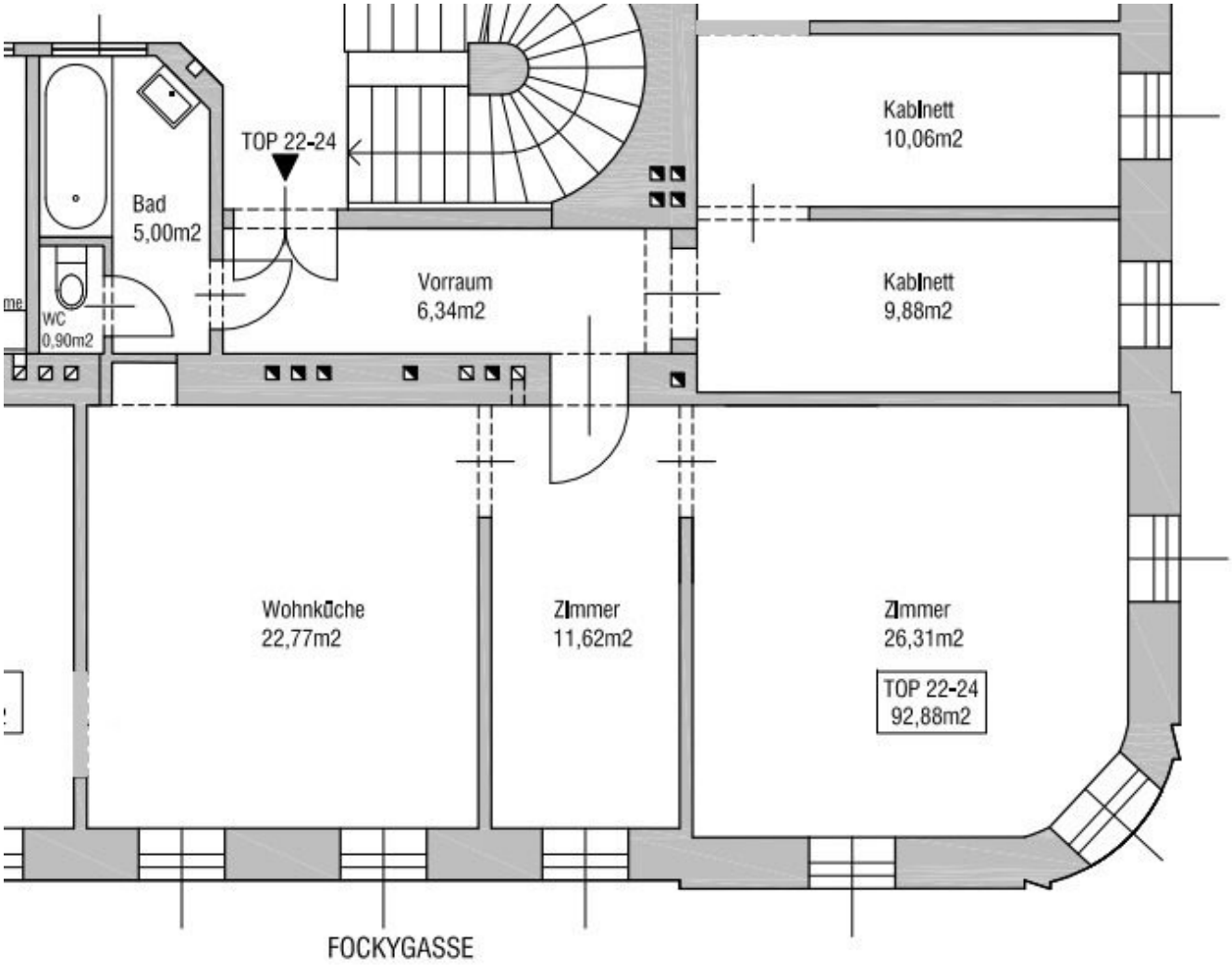









ADONIA
Immobilien


TOP 22-24
Bad
5,00m2
WC
0,90m2
Vorraum
6,34m2
Kabinett
10,06m2
Kabinett
9,88m2
Wohnküche
22,77m2
Zimmer
11,62m2
Zimmer
26,31m2
TOP 22-24
92,88m2
FOCKYGASSE

Objektbeschreibung

Sanierte 4-Zimmer-Altbauwohnung in sehr guter Lage – 12. Wiener Gemeindebezirk!

Ca. 93 m², 3. Stock mit Lift

++ Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin! ++

Bitte senden Sie uns **eine schriftliche Anfrage**, idealerweise gleich mit Ihren **Terminwünschen**. Wir antworten verlässlich am selben Tag!

Details zur Wohnung

Diese **ca. 93 m² große 4-Zimmer-Altbauwohnung** befindet sich in der **Fockygasse**, einer **aufstrebenden Lage des 12. Wiener Gemeindebezirks**.

Raumaufteilung

- Vorraum
- Badezimmer mit getrenntem WC
- Wohnküche
- Zimmer
- Zimmer
- Kabinett
- Kabinett

Hinweis: Siehe **Fotodokumentation und Grundriss**.

Ausstattung

- Die Wohnung befindet sich im **3. Stock mit Lift**
- Die Wohnung wurde vollständig **saniert**, wird als Erstbezug verkauft
- hochwertige Sanitäranlagen und Armaturen

Lage und Infrastruktur

Die Wohnung liegt in der **Fockygasse**, im Herzen des 12. Bezirks, einem **aufstrebenden und zugleich leistbaren Wohnbezirk**.

- **Geschäfte des täglichen Bedarfs**: Lebensmittel, Restaurants, Bekleidungsgeschäfte, Banken und Arztpraxen in wenigen Gehminuten erreichbar.
- **Freizeitmöglichkeiten**: Vielfältige Angebote in der näheren Umgebung.

Verkehrsanbindung

Die Wohnung ist hervorragend an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden:

- **Straßenbahnlinie 62**: Oper (Karlsplatz) – Lainz/Wolkersbergenstraße
- **Buslinien 59A**: Oper (Karlsplatz) – Bahnhof Meidling
- **Buslinie 12A**: Schmelz (Gablenzgasse) – Eichenstraße
- **U4-Station Margaretengürtel**: In unmittelbarer Nähe

Besonderheit

- **Kurzzeitvermietung** ist ausdrücklich erlaubt gemäß WEV.

Preis

- **Kaufpreis**: **EUR 549.000,-**

Vertragserrichter: Mag. Markus Wieneroiter (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 <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <1.000m

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

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

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

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap