# ++NEU++ Your quiet city hideaway! Furnished 2-room period apartment with lift and courtyard outlook



**Objektnummer: 65389**

**Eine Immobilie von Adonia Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Wohnung |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1070 Wien |
| **Zustand:** | Gepflegt |
| **Möbliert:** | Voll |
| **Alter:** | Altbau |
| **Wohnfläche:** | 46,05 m² |
| **Zimmer:** | 2 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Heizwärmebedarf:** | 154,90 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | 2,93 |
| **Kaufpreis:** | 289.000,00 € |

**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Benjamin Marinkovic**

Adonia Realitätenvermittlung GmbH
Hohenstaufengasse 9/2
1010 Wien

T 06765446834





























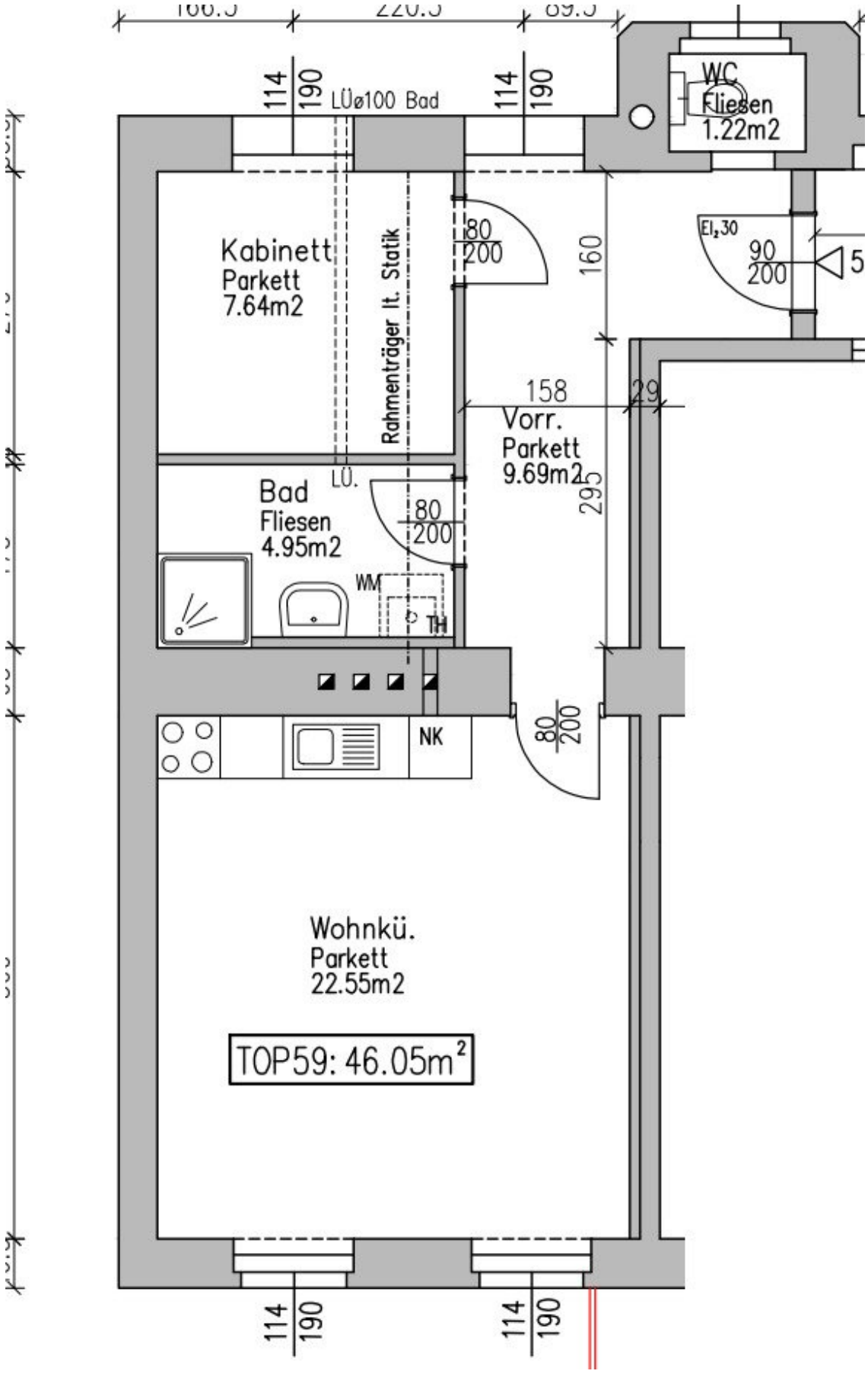


10 Jahre Adonia.

Immobilien sind unbeweglich.

Wir weiterhin nicht.

ADONIA
*Immobilien*
seit 2014


114
190
LÜø100 Bad
114
190
WC
Fliesen
1.22m2
Kabinett
Parkett
7.64m2
Rahmenträger lt. Statik
80
200
160
EI,30
90
200
158
29
Vorr.
Parkett
9.69m2
LÜ.
Bad
Fliesen
4.95m2
80
200
295
WM
TH
NK
80
200
Wohnkü.
Parkett
22.55m2
TOP59: 46.05m²
114
190
114
190

# Objektbeschreibung

## Quiet courtyard location - Stylish Furnished 2-room Period Apartment in an Excellent Location – Vienna's 7th District

This approximately **46 m² furnished 2-room apartment** is now available for sale in an excellent location in Vienna's sought-after **7th district (Neubau)**.

### Viewing

**Schedule a viewing today!**

Please send us a written inquiry, ideally including your preferred viewing times. We will respond reliably on the same day.

### Layout

- Entrance hall
- Bathroom with shower
- Separate toilet
- Bedroom
- Open-plan living area with kitchen

**Please refer to the current photos and floor plan for further details.**

### Condition

The apartment is in **well-maintained condition**, is being sold **fully furnished**, and will be transferred **as is**.

## The Building

- Well-maintained historic Viennese period building (Gründerzeit)
- Apartment located on the **3rd floor facing the quiet inner courtyard**
- Quiet courtyard location
- Elevator available

## Location

The apartment enjoys an excellent location with outstanding infrastructure:

- **Daily shopping:** Billa supermarket is just a few minutes away.
- **Leisure:** The nearby U6 underground line provides quick access to the popular Danube Island recreational area.
- **Healthcare:** Doctors and Vienna General Hospital (AKH) are within walking distance or just a short journey away.
- **Education:** Nurseries, primary schools, secondary schools, and grammar schools are all located nearby.

## Public Transport

The apartment benefits from excellent public transport connections directly at **Urban-Loritz-Platz**, with immediate access to the **Burggasse–Stadthalle (U6)** underground station.

**Vienna Westbahnhof**, offering connections to the **U3 and U6 underground lines** as well as regional and long-distance rail services, is only a short walk away.

Several tram lines (**6, 18, and 49**) and bus routes (**including 48A and 13A**) stop directly outside the building.

Vienna's historic city centre, including **St. Stephen's Cathedral (Stephansplatz)**, can be reached in approximately **10–15 minutes**.

Excellent night-time transport is also available thanks to several night bus and night tram services.

# Purchase Price

**Purchase Price (free of encumbrances): €289,000**

## Monthly Operating Costs

- Building operating costs: **€2.00/m²**

- Elevator operating costs: **€0.30/m²**

## Reserve Fund

Currently, **no reserve fund contribution is payable**, as the condominium owners' association (WEG) is still being established. A reserve fund pursuant to **Section 31 of the Austrian Condominium Act (WEG 2002)** is expected to be introduced from **July 2027**.

## Contract Preparation Costs

The purchase agreement will be prepared by **Dr. Manfred Palkovits**.

Legal fees amount to **1.5% of the purchase price**, plus disbursements and **20% VAT**.

# Contact

Should you have any questions or wish to arrange a viewing, please do not hesitate to contact me.

**The easiest way to reach us is by email.**

**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 <1.500m

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

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

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

**Verkehr**
Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap