# ++NEU++ Altbau, neu gedacht! 2-Zimmer-Wohnung mit Wohnküche nahe U-Bahn – in Generalsanierung

**Objektnummer: 65625**

**Eine Immobilie von Adonia Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Wohnung |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1200 Wien |
| **Zustand:** | Erstbezug |
| **Wohnfläche:** | 45,98 m² |
| **Zimmer:** | 2 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Heizwärmebedarf:** | 173,30 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | 2,14 |
| **Kaufpreis:** | 299.000,00 € |

**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Luca Schelodetz**

Adonia Realitätenvermittlung GmbH
Hohenstaufengasse 9/2
1010 Wien

T 0664/910 15 40

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

Universumstrasse 58
1200 Wien

ADONIA
Immobilien

ADONIA
Immobilien

# WIR ERLEDIGEN IHRE - AUFGABEN

Wenn es darum geht, ihre Immobilie bestmöglich am Wiener Immobilienmarkt anzubieten und in weiterer Folge effizient, rasch und kostensparend zu verkaufen, sind Sie bei Adonia Immobilien genau an der richtigen Adresse.

## 1. OBJEKTAUFNAHME

- Marktfundierte Preiseinschätzung
- Fotos & Videos vom Immobilienfotografen
- Grundrisse
- virtuelle Rundgänge
- Aufbereitung aller projektrelevanten Unterlagen

## 2. INSERTION & ANFRAGEN

- Insertion auf über 40 Immobilienplattformen
- Immobilienspezifische Verkaufstexte
- ständiges Vorranking der Objekte
- sofortige Anfragenbeantwortung
- Verlässliches Nachverfolgen jeder einzelnen Anfrage
- Übermittlung aller projektrelevanten Unterlagen

## 3. ABWICKLUNG

- Zeitlich flexible Besichtigungen
- Keine Massenbesichtigungen
- Kompetente & fachlich geschulte Immobilienberater
- Großes Netzwerk an professionellen Partnern
- Mieter- & Käufercheck
- Kontaktvermittlung Anwälte & Notare
- Beauftragung Kauf- & Mietvertrag
- Unterstützung bei Finanzierungen

Mehr Infos finden Sie auf
www.adonia.at/immobilie-verkaufen/

WIR ERLEDIGEN IHRE - AUFGABEN

Wenn es darum geht, ihre Immobilie bestmöglich am Wiener Immobilienmarkt anzubieten und in weiterer Folge effizient, rasch und kostensparend zu verkaufen, sind Sie bei Adonia Immobilien genau an der richtigen Adresse.

ADONIA
Immobilien

4.OG TOP 18 1:100

| TOP 18 | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | 01 NF | 4 .OG | Bad/ WC | 6,36 |
| | 01 NF | 4 .OG | VR | 4,59 |
| | 01 NF | 4 .OG | Wohnküche | 22,15 |
| | 01 NF | 4 .OG | Zimmer | 12,88 |
| | | | | **45,98 m²** |

STUDIOHM ARCHITEKTEN

# Objektbeschreibung

## Stilvoller Altbaucharme – 2-Zimmer-Wohnung im generalsanierten Stilhaus

Zum Verkauf gelangt eine derzeit in Sanierung befindliche, optimal aufgeteilte **2-Zimmer-Altbauwohnung mit ca. 45 m² Wohnfläche** in ausgezeichneter Lage der Brigittenau.

Diese stilvolle Einheit vereint klassischen Wiener Altbaucharme mit moderner Ausstattung und hochwertiger Sanierung – ideal als **Eigennutzung oder Anlageobjekt**.

## Objektdetails

**Wohnfläche:** ca. 45 m²

**Etage:** 4. OG

**Zimmer:** 2

**Fertigstellung:** voraussichtlich Q1 2027

**Zustand:** Erstbezug nach Generalsanierung

## Raumaufteilung

- Vorraum
- Badezimmer mit Dusche und WC
- Wohnküche
- Zimmer

*(Siehe Plan und Beispielbilder einer bereits fertiggestellten Wohnung desselben Bauträgers.)*

## Ausstattung

Die Wohnung wird mit hochwertigen Materialien und Liebe zum Detail ausgestattet:

- Edler **Eichenparkettboden** in allen Wohnräumen
- **Modern verflieste Nassräume** mit Markenarmaturen
- **Fußbodenheizung** in allen Räumen
- **Erstklassige Bau- und Ausstattungsqualität** – genaue Beschreibung auf Anfrage verfügbar

Das gesamte Wohnhaus wird derzeit umfassend generalsaniert. Im Zuge dessen werden auch das **Dachgeschoss ausgebaut** und ein **Aufzug** eingebaut.

Einmaliger Lifterrichtungsbeitrag:

1.OG - 2.000 €

2.OG - 4.000 €

3.OG - 6.000 €

4.OG - 8.000 €

DG - 10.000 €

## Lage & Infrastruktur

Die **Universumstraße** liegt im Herzen der Brigittenau – einem lebendigen Stadtteil zwischen **Donaukanal und Donau**, der urbanes Flair mit hoher Lebensqualität vereint.

In der unmittelbaren Umgebung finden sich zahlreiche **Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés und Nahversorger**. Für Erholung im Grünen sorgen der **Augarten** – eine der

schönsten barocken Parkanlagen Wiens – sowie die nahe **Donauinsel** mit ihren weitläufigen Freizeit- und Erholungsflächen.

## Verkehrsanbindung

Die Lage überzeugt durch eine **hervorragende öffentliche Anbindung**:

- **U6 – Dresdner Straße:** wenige Gehminuten entfernt
- **Straßenbahn & Bus:** Linien 2, 12, O, 5A, 37A
- **S-Bahn – Traisengasse:** schnelle Verbindung ins Stadtzentrum und Umland
- **Individualverkehr:** rasche Anbindung über Handelskai, Nordbrücke, A22, A4 und A23

## Kaufpreis

**EUR 299.000,-**

**Lifterrichtungsbeitrag:** 8.000 €

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

**Betriebskosten:** ca. EUR 2,50/m² (exkl. Reparaturrücklage und Aufzug)

*Die endgültige Wohnungsgröße kann geringfügig abweichen, da das Objekt noch nicht naturvermessen ist.*

## Hinweis

Gerne senden wir Ihnen auf Anfrage eine Übersicht aller noch verfügbaren Einheiten sowie die detaillierte Bau- und Ausstattungsbeschreibung zu.

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!**

**Bitte achten Sie darauf, dass Sie diese Immobilie, nach Ihrer Anfrage bei Adonia Immobilien, nicht auch bei einem anderen Immobilienmaklerbüro anfragen! Vielen Dank!**

**Vielen Dank an unsere Kunden! Unser Unternehmen wurde bereits zum Besten Start Up und erneut als Qualitätsmakler 2018 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.

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 <500m

**Kinder & Schulen**

Schule <1.000m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <1.500m

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

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

**Verkehr**
Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap