++NEU++ 2-Zimmer-Altbau in Sanierung mit separater Küche und Lift – 46 m² in der Josefstadt

Objektnummer: 65738

Eine Immobilie von Adonia Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Blindengasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1080 Wien
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	45,97 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	124,60 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	2,31
Kaufpreis:	299.000,00 €
Betriebskosten:	140,48 €
USt.:	14,05 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Luca Schelodetz

Adonia Realitätenvermittlung GmbH
Hohenstaufengasse 9/2
1010 Wien

ADONIA

Immobilien

10 Jahre Adonia.

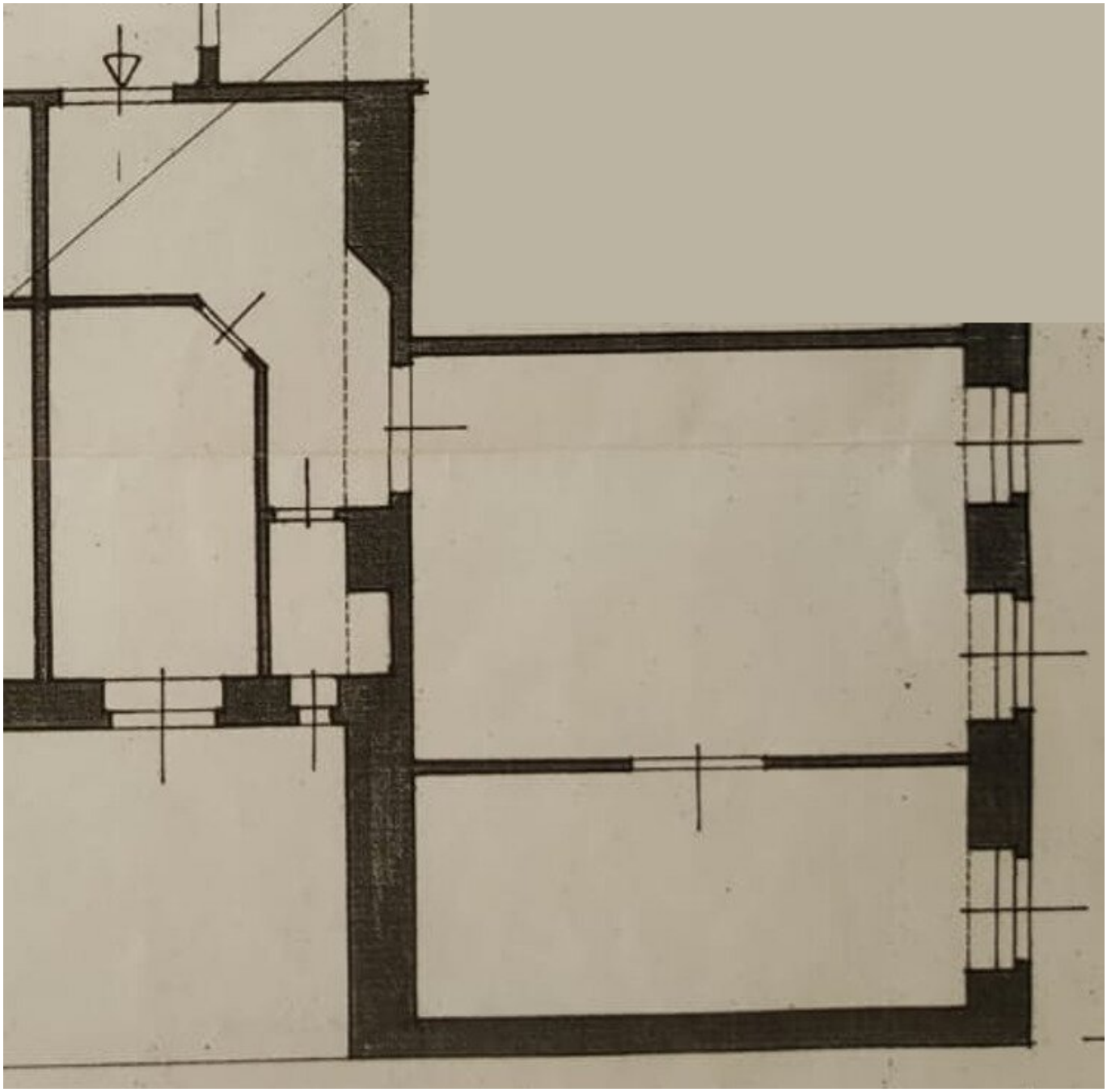
Immobilien sind unbeweglich.

Wir weiterhin nicht.

ADONIA

Immobilien

seit 2014



Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt diese **derzeit in Sanierung befindliche 2-Zimmer-Altbauwohnung** in einem schönen und gepflegten **Wiener Altbau mit Lift**.

Die Wohnung wird aktuell umfassend saniert und bietet nach Fertigstellung ein attraktives Zuhause in gefragter Lage des 8. Wiener Gemeindebezirks.

***** ZUR VEREINBARUNG EINES BESICHTIGUNGSTERMINS LASSEN SIE UNS BITTE JEDENFALLS EINE SCHRIFTLICHE ANFRAGE ZUKOMMEN! (Wir antworten verlässlich am selben Tag!) *****

Raumaufteilung:

- Vorraum
- getrennte Küche
- Badezimmer mit Dusche
- getrenntes WC
- Zimmer
- Zimmer

(siehe Beispielfotos nach Fertigstellung des Objektes und Grundriss)

Ausstattung/Zustand:

Die Wohnung befindet sich **aktuell in Sanierung** und wird nach Abschluss der Arbeiten in **saniertem Zustand** übergeben.

Im Zuge der laufenden Arbeiten wird die Wohnung entsprechend modernisiert und aufgewertet. Die klassische Altbausubstanz in Kombination mit der Sanierung schafft ein attraktives Wohnambiente und bietet künftig zeitgemäßen Wohnkomfort in einem charmanten

Wiener Altbau.

Haus:

Die Wohnung befindet sich im **1. Stock eines gepflegten Altbaus mit Lift**. Das klassische Wiener Altbauhaus unterstreicht den besonderen Charme der Liegenschaft.

Lage:

Die Wohnung befindet sich in der **Blindengasse im Herzen des 8. Wiener Gemeindebezirks** und damit in einer der beliebten innerstädtischen Wohnlagen Wiens.

In unmittelbarer Umgebung befinden sich zahlreiche Geschäfte und Einrichtungen des täglichen Bedarfs, darunter:

- Lebensmittelgeschäfte, Restaurants, Cafés und Apotheken
- Banken und weitere Dienstleistungsbetriebe
- Arztpraxen und medizinische Einrichtungen
- Kindergärten, Schulen und weitere Bildungseinrichtungen

Auch die öffentliche Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet:

- **U-Bahn:** U6 – Station Josefstädter Straße, nur wenige Gehminuten entfernt
- **Straßenbahn:** Linien 2, 5, 33 und 46
- **Bus:** weitere Busverbindungen in der näheren Umgebung

Die Wiener Innenstadt ist aufgrund der hervorragenden öffentlichen Anbindung in kurzer Zeit erreichbar. Gleichzeitig bestehen schnelle Verbindungen in zahlreiche weitere Wiener Bezirke.

Verkehrsanbindung:

Durch die nahegelegene **U6-Station Josefstädter Straße** sowie die Straßenbahnlinien **2, 5, 33 und 46** ist die Wohnung hervorragend an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden.

Preis:

Der lastenfreie Kaufpreis beträgt **€ 299.000,-**

BK-Vorschreibung ab 04/2026: € 154,53

Vertragserrichter:

Mag. Markus Wieneroiter

Vertragserrichtungskosten: **1,5 % + Barauslagen + 20 % USt.**

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

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 <250m
Apotheke <250m
Klinik <500m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen
Schule <250m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <750m

Nahversorgung
Supermarkt <250m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <750m

Sonstige
Geldautomat <250m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr
Bus <250m
U-Bahn <250m
Straßenbahn <250m
Bahnhof <250m
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap