++NEU++ Sanierungsbedürftiger 3-Zimmer-Altbau mit 69 m² – Balkon bewilligt, noch nicht errichtet, derzeit ohne Lift

Objektnummer: 65826

Eine Immobilie von Adonia Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1200 Wien
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	69,42 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	41,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,87
Kaufpreis:	275.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Luca Schelodetz

Adonia Realitätenvermittlung GmbH
Hohenstaufengasse 9/2
1010 Wien

T 0664/910 15 40

EASY DRIVERS

ZADRAN MARKT
Lycca
Lycca
FRISEUR

FRISEUR

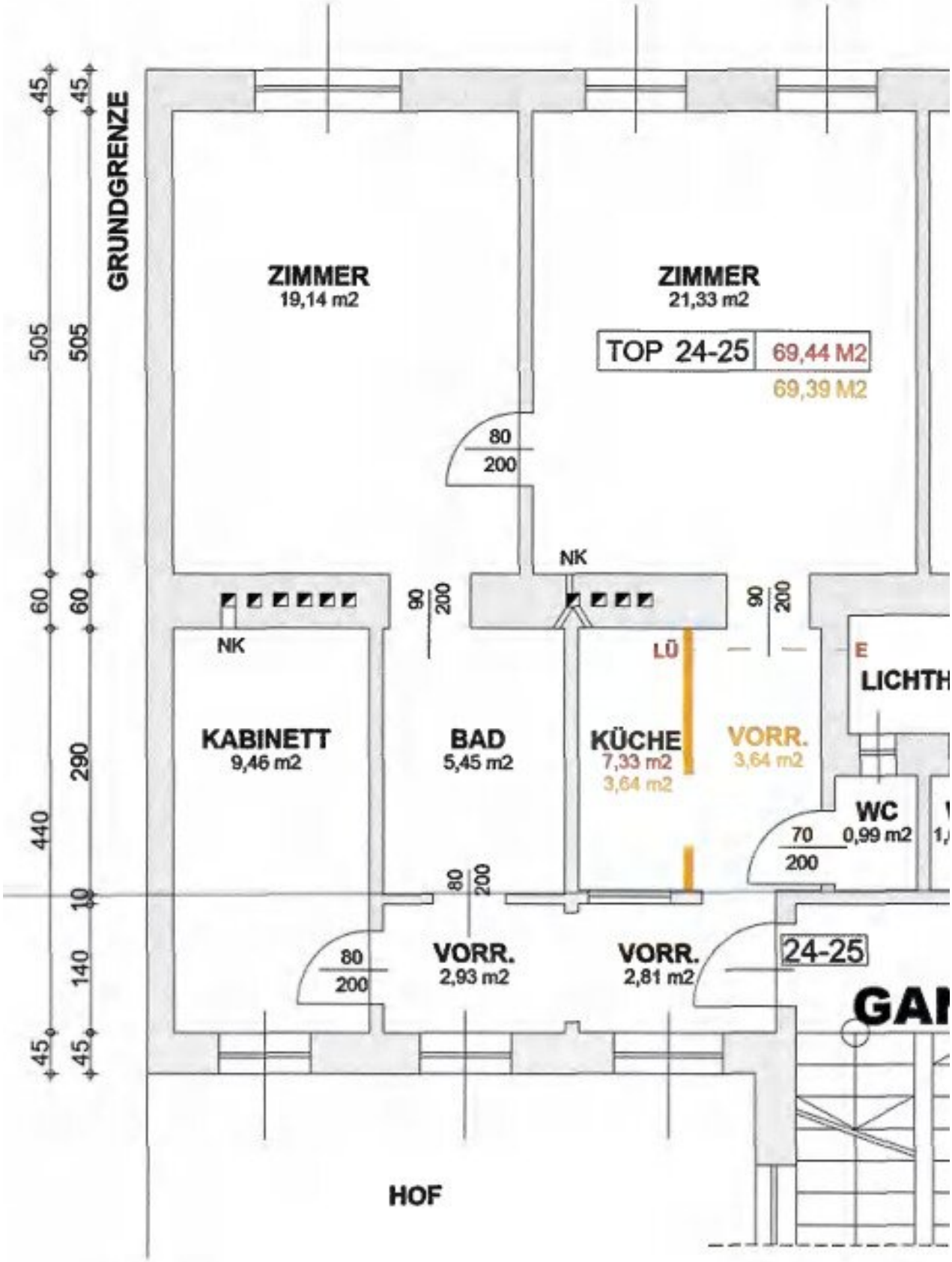
PRENSES CAFE KONDITOREI

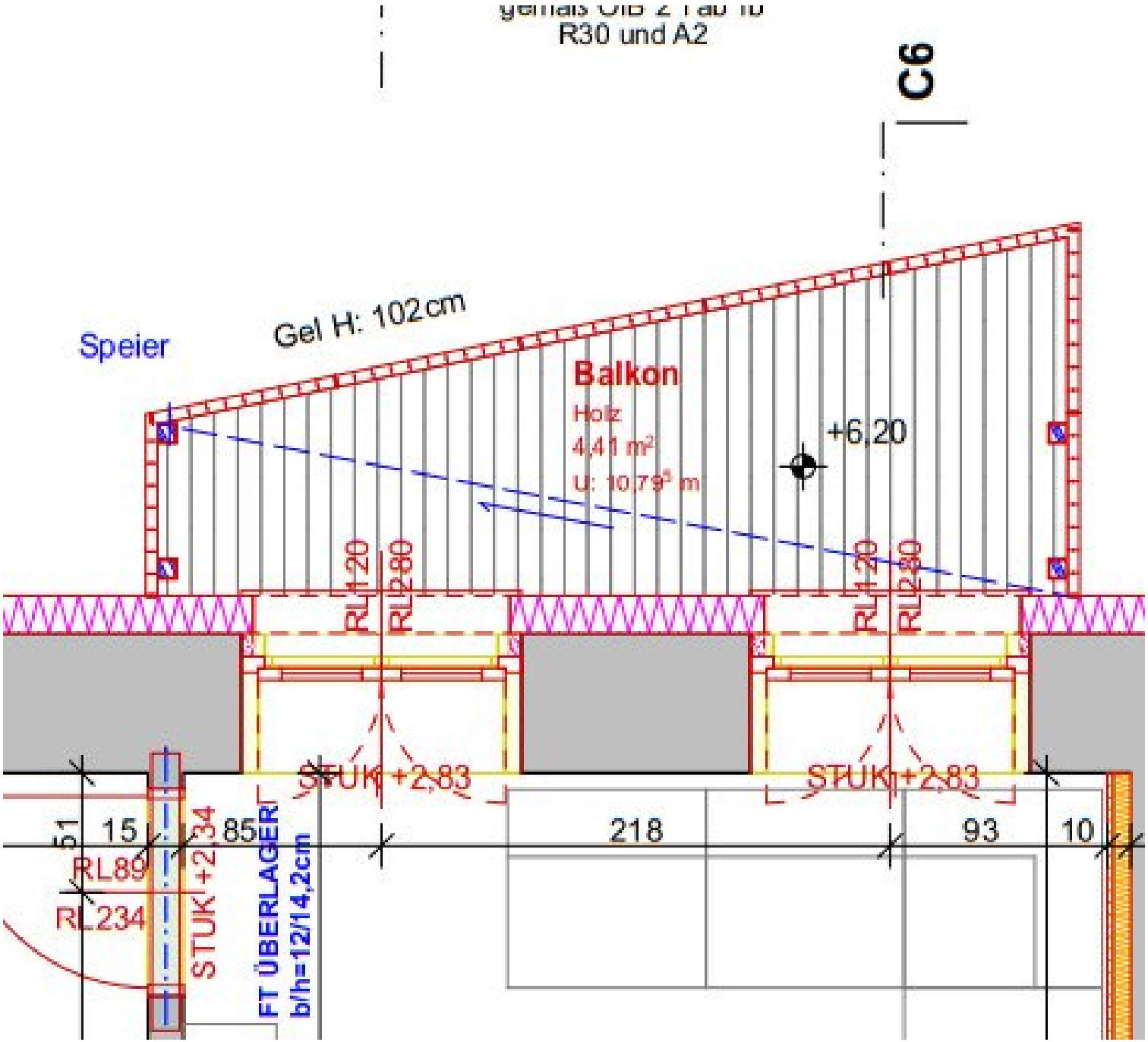
GANGL

10 Jahre Adonia.
Immobilien sind unbeweglich.
Wir weiterhin nicht.
ADONIA
Immobilien
seit 2014

ADONIA

Immobilien


GRUNDGRENZE
45
45
505
505
60
60
290
440
10
140
45
45
ZIMMER
19,14 m2
ZIMMER
21,33 m2
TOP 24-25
69,44 M2
69,39 M2
80
200
NK
NK
90
200
90
200
LÜ
E
LICHTH
KABINETT
9,46 m2
BAD
5,45 m2
KÜCHE
7,33 m2
3,64 m2
VORR.
3,64 m2
WC
0,99 m2
70
200
80
200
80
200
VORR.
2,93 m2
VORR.
2,81 m2
24-25
GAR
HOF


gemäß OIB 2 Tab 10
R30 und A2
C6
Speier
Gel H: 102cm
Balkon
Holz
4,41 m²
U: 10,79 m
+6,20
RL120
RL280
RL120
RL280
STUK +2,83
STUK +2,83
51
15
85
218
93
10
RL89
RL234
STUK +2,34
FT ÜBERLAGER
b/h=12/14,2cm

Objektbeschreibung

3-Zimmer-Altbauwohnung mit Balkon in Toplage des 20. Bezirks

69 m² | 3 Zimmer | Balkon bewilligt | € 275.000

Highlights:

- **Bereits bewilligter Balkon (noch nicht errichtet)**
- **Exzellente öffentliche Anbindung**

Räumlichkeiten:

- Vorraum
- Vorraum mit Küchenanschlüssen
- Badezimmer mit Badewanne
- getrenntes WC
- Hauptwohnraum
- Zimmer
- Zimmer
- Balkon (bereits bewilligt, noch nicht errichtet)

(siehe aktuelle Fotodokumentation und bewilligter Plan)

Zustand:

Die Wohnung ist **sanierungsbedürftig** und wird wie sie liegt und steht verkauft. Der Balkon wurde bereits bewilligt (noch nicht gebaut).

Das Haus:

- Altbau, 2. Obergeschoss ohne Lift
- Geplanter Dachgeschossausbau: Einbau eines Lifts vorgesehen

Lage und Infrastruktur:

Die Wohnung befindet sich in **attraktiver Lage des 20. Bezirks**, umgeben von zahlreichen Geschäften und Nahversorgungsmöglichkeiten:

- **Lebensmittelgeschäfte, Apotheken, Restaurants, Banken und Bekleidungsgeschäfte** sind fußläufig erreichbar
- **Hannovermarkt** in unmittelbarer Nähe

Öffentliche Anbindung:

- **U-Bahn:** U4 Friedensbrücke
- **Straßenbahn:** Linien 5, 31, 33
- **Buslinie:** 5A
- **U6 Jägerstraße**

Freizeit:

- **Augarten** als grüne Oase für Spaziergänge

- **Donaukanal-Uferpromenade** für Sport und Erholung

Preis:

- **€ 275.000**

Vertragserrichtung und Abwicklung

- **Rechtsanwalt:** Mag. Markus Wieneroiter

- **Kosten:** Mindestvertragserrichtungskosten: 2.000 € + Barauslagen + 20 % USt, ansonsten 1,5% plus Barauslagen plus 20% Ust

Besichtigung:

Zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins senden Sie uns bitte eine schriftliche Anfrage, idealerweise mit Ihren Terminwünschen.

(Wir antworten verlässlich am selben Tag!)

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!

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 und 2019 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 <1.000m
Krankenhaus <1.500m

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

Nahversorgung
Supermarkt <500m

Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.500m

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