# ++NEU++ Generalsanierter 2-Zimmer-Altbau-Erstbezug mit Lift, Fußbodenheizung und Abstellraum

**Objektnummer: 66127**

**Eine Immobilie von Adonia Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Wohnung |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1160 Wien,Ottakring |
| **Zustand:** | Erstbezug |
| **Alter:** | Altbau |
| **Wohnfläche:** | 50,41 m² |
| **Zimmer:** | 2 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Heizwärmebedarf:** | 34,40 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | 0,64 |
| **Kaufpreis:** | 298.900,00 € |

## 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.

10 Jahre Adonia.

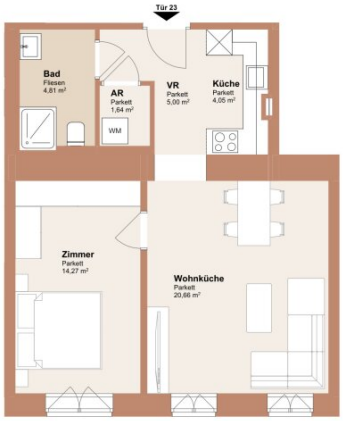
Immobilien sind unbeweglich.

Wir weiterhin nicht.

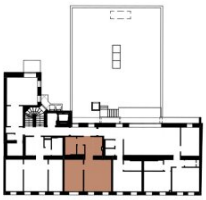
ADONIA
*Immobilien*

**seit 2014**

ADONIA
*Immobilien*




| TOP 23 | |
|---|---|
| Wohnnutzfläche | 50,43 m² |
| **SUMME** | **50,43 m²** |



**OG 2**

**TOP 23**
1:75, 1:500

# Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt diese perfekt geschnittene, **ca. 50m²** große **2-Zimmer Wohnung** in sehr guter Lage des 16. Wiener Gemeindebezirks in einem fantastischem Altbau.

*****ZUR VEREINBARUNG eines BESICHTIGUNGSTERMINS lassen SIE uns BITTE JEDENFALLS eine schriftliche ANFRAGE zukommen! (wir antworten verlässlich am selben Tag!)*****

**Raumaufteilung:**

- Vorraum mit Küchenanschlüssen
- Abstellraum
- Bad mit Dusche und WC
- Wohnesszimmer
- Zimmer

(siehe Plan u. aktuelle Fotos)

**Zustand:**

Das Objekt wurde soeben aufwendig generalsaniert. Es handelt sich um einen Erstbezug. **(siehe aktuelle Fotos)**

Ausstattungsdetails:

- Fußbodenheizung
- Parkettboden

- hochwertig ausgestattete Sanitärräume

- Aufzug

**Haus:**

Das Objekt befindet sich im **2. OG des Straßenstraktes (Altbau)** eines **außergewöhnlich schönen Altbaus welcher soeben saniert wurde.** Das Dachgeschoss wurde ausgebaut und im Zuge dessen wurde ein Personenaufzug eingebaut.

**Lage:**

Das Objekt ist in der Redtenbachergasse gelegen und somit in einer der besten und gefragtesten Lagen im 16. Gemeindebezirk. Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs und einige Restaurants und Cafes befinden sich in unmittelbarer Gehdistanz!

**Verkehrsanbindung:**

Die **U3 Station Ottakring** sichert eine **perfekte Anbindung** an das Stadtzentrum. Auch eine nahegelegene Busstation (10A/42A) als auch Straßenbahn (2/44) zählen zu der guten öffentlichen Anbindung unweit der Haustüre.

**Preis:**

Der **lastenfreie Pauschal-Kaufpreis** für diese Wohnung beträgt **Euro 299.000.-**

**Es wird ein einmaliger Lifterrichtungsbeitrag eingehoben:**

**??1.OG: 2.000€**

**??2.OG: 4.000€**

**???3.OG: 6.000€**

**ab 4.OG: 8.000€**

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

- **Sonstiges:**

- Die endgültige Wohnungsgröße kann noch leicht abweichen, da das Objekt derzeit noch nicht naturvermessen ist.

- Betriebskosten: ca. € 2,50/m² (exkl. Reparaturrücklage und Aufzug).

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 <1.000m
Krankenhaus <1.000m

**Kinder & Schulen**
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.500m
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 <1.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap