++NEU++ Aus Alt wird Zuhause! 3-Zimmer-Altbau mit Balkon im Hoftrakt – Generalsanierung bis November 2026 geplant

Objektnummer: 66191

Eine Immobilie von Adonia Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1200 Wien
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	57,44 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	26,90 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,69
Kaufpreis:	399.000,00 €
Betriebskosten:	107,38 €
USt.:	11,90 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

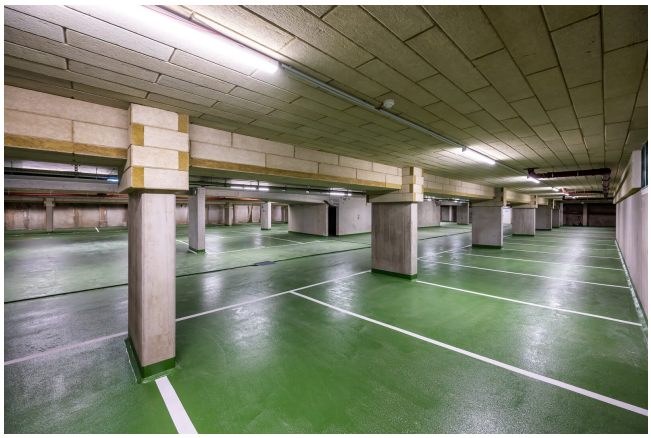
Ihr Ansprechpartner

Jonas Musch

Adonia Realitätenvermittlung GmbH
Hohenstaufengasse 9/2
1010 Wien

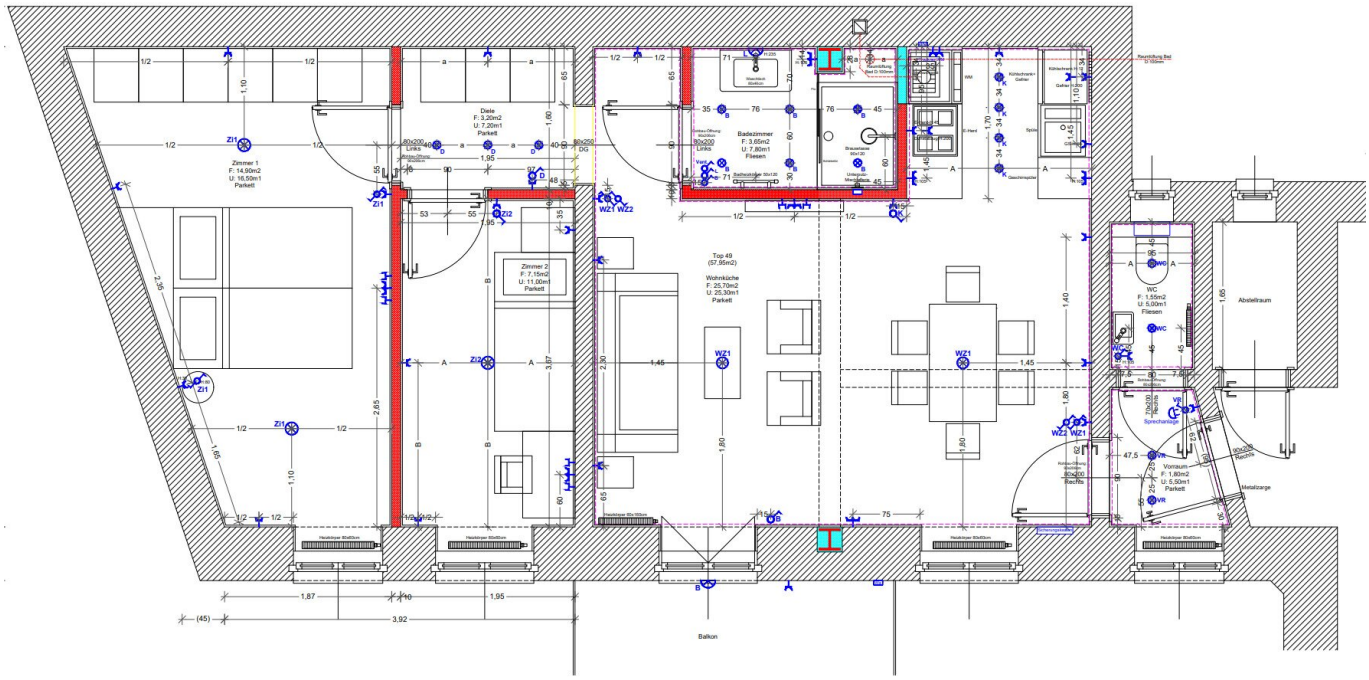
T 068110722883

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



ADONIA

Immobilien


Zimmer 1
F: 14,90m2
U: 16,50m1
Parkett
Diele
F: 3,20m2
U: 7,20m1
Parkett
Zimmer 2
F: 7,15m2
U: 11,00m1
Parkett
Badezimmer
F: 3,65m2
U: 7,80m1
Fliesen
Top 49
(57,56m2)
Wohnküche
F: 25,70m2
U: 25,30m1
Parkett
WC
F: 1,55m2
U: 5,00m1
Fliesen
Vorraum
F: 1,80m2
U: 5,50m1
Parkett
Abstellraum
Balkon

Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine **ca. 57 m²** große **Altbau-Wohnung welche gemäß dem beiliegenden Polierplan saniert wird.**

Die Wohnung ist sehr gut gelegen! Die Liegenschaft besteht aus zwei Trakten (Straßen- und Hoftrakt). Dieses Objekt ist im Hoftrakt situiert. Die Dachgeschosse beider Trakte wurden kürzlich großflächig ausgebaut.

Zustand:

Die Wohnung befindet sich derzeit in einem renovierungsbedürftigen Zustand. Kaufgegenständlich ist die Wohnung im generalsanierten Zustand, schlüsselfertig hergestellt gemäß dem beiliegenden Plan.

Das Objekt wird gemäß der übermittelten Ausstattungsbeschreibung saniert und bis spätestens Ende November 2026 schlüsselfertig übergeben. Eine Einbauküche ist nicht Teil der Ausstattung.

Räumlichkeiten: 1. Stock, Hoftrakt

Vorraum

getrenntes WC

Badezimmer mit Dusche

Wohnesszimmer

Schlafzimmer

Schlafzimmer

(siehe eigens angefertigten Polierplan)

Lage:

Die unmittelbare Lage kann als gut bezeichnet werden:

Alle **Geschäfte** des **täglichen Bedarfs** befinden sich in **Gehdistanz.** Eine Reihe von **Allgemein-** und **Fachmedizinern** ist ebenfalls fußläufig zu erreichen. Der Augarten (fußläufig erreichbar) ist die nächstgelegene **Grünfläche und bietet ein reichhaltiges Freizeitangebot.**

Verkehrsanbindung:

Die Wohnung ist über die **Straßenbahnlinie 33 und die U-6 Station "Jägerstraße" sehr gut öffentlich angebunden.**

Preis:

Der lastenfreie **Kaufpreis** für diese Eigentumswohnung im sanierten, schlüsselfertigen Zustand beträgt **EURO 399.000.-**

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

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!

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.

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 <1.000m

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

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap