++NEU++ Sanierungsbedürftige 4-Zimmer-Altbauwohnung mit Hofbalkon und 99 m² nahe U1 Kagraner Platz

Objektnummer: 66189

Eine Immobilie von Adonia Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Kagraner Platz
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	99,47 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	2,50 m²
Heizwärmebedarf:	106,10 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1,57
Kaufpreis:	298.900,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Benjamin Marinkovic

Adonia Realitätenvermittlung GmbH
Hohenstaufengasse 9/2
1010 Wien

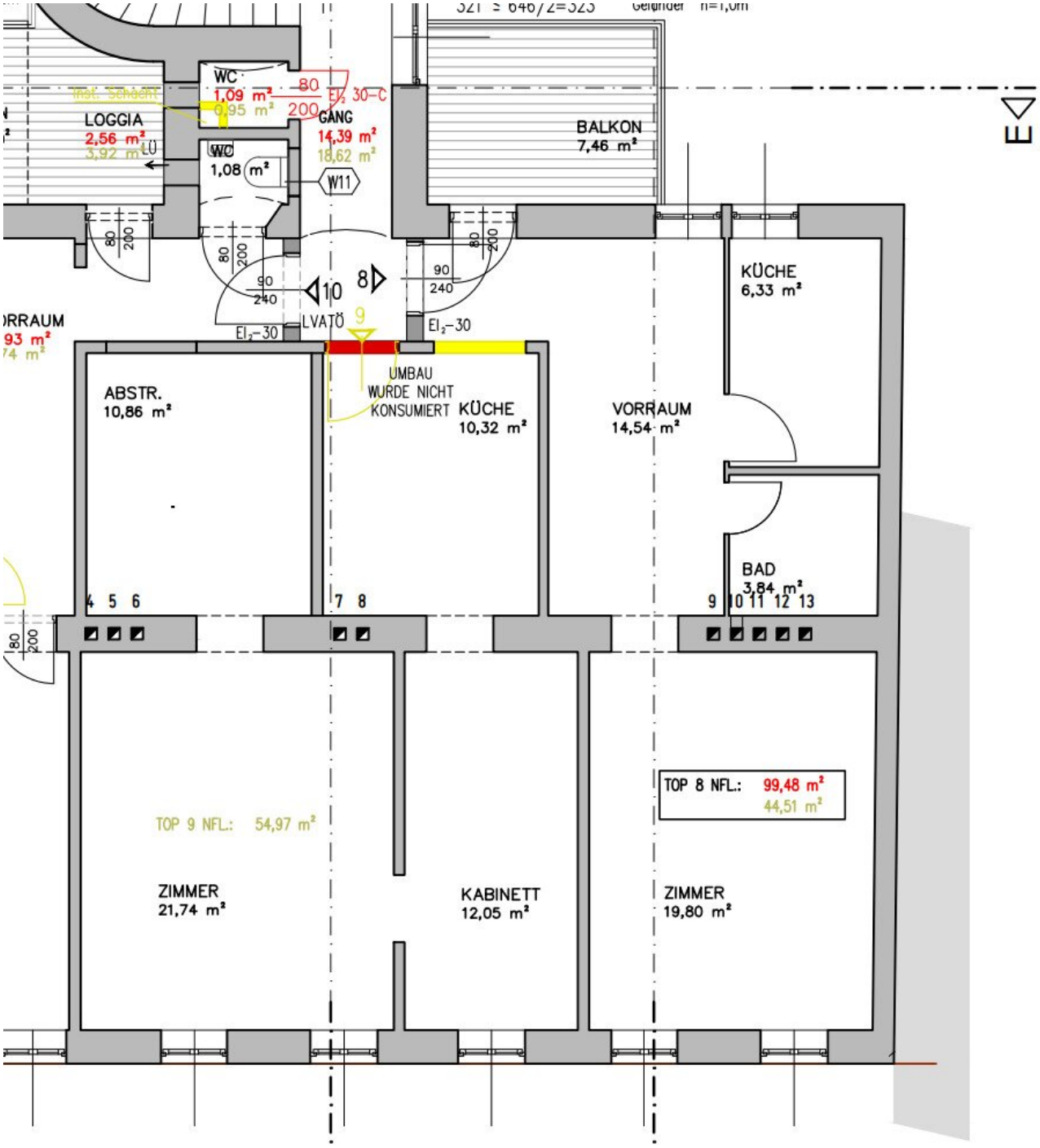
1. STOCK

BEZIRKSMUSEUM

KÖBER & WENZEL FERNSEH-SERVICE-CENTER MEISTERBETRIEB

ADONIA

Immobilien


WC
1,09 m²
0,95 m²
LOGGIA
2,56 m²
3,92 m²
LÜ
WC
1,08 m²
W11
GANG
14,39 m²
18,62 m²
BALKON
7,46 m²
KÜCHE
6,33 m²
VORRAUM
14,54 m²
ABSTR.
10,86 m²
KÜCHE
10,32 m²
UMBAU
WURDE NICHT
KONSUMIERT
BAD
3,84 m²
TOP 8 NFL: 99,48 m²
44,51 m²
TOP 9 NFL: 54,97 m²
ZIMMER
21,74 m²
KABINETT
12,05 m²
ZIMMER
19,80 m²

Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt diese wunderschöne, **ca. 100 m²** große, **sanierungsbedürftige 4-Zimmer** ALTBAU-Eigentumswohnung mit ca. 7m² Balkon.

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

Raumaufteilung:

- Vorraum
- Küche
- Wohnzimmer
- hofseitiges Kabinett
- Badezimmer mit Badewanne
- Badezimmer mit Badewanne
- getrenntes WC
- Wohnküche
- Zimmer
- Zimmer

- Zimmer
- Abstellraum
- hofseitiger Balkon

(siehe aktuelle Fotos, Grundriss wird nachgereicht)

Zustand:

Bei der Wohnung handelt es sich um ein sanierungsbedürftiges Objekt mit Balkon - es wird verkauft, wie es liegt und steht.

Haus:

Die Wohnung befindet sich im **1. Obergeschoss** eines schönen **Altbaus,** welcher vor wenigen Jahren generalsaniert wurde.

Lage:

Der Kagraner Platz befindet sich in bester Lage des **22. Wiener Gemeindebezirk Donaustadt, welcher** heute zu den **schnellst wachsenden und beliebtesten, aber noch gut leistbaren**, Wiener Wohnbezirken zählt. Selten vereint eine Lage so viele entscheidende Lebensfaktoren an einem Ort:

Die nur zwei bzw. drei U-Bahn-Stationen entfernt liegende Alte Donau als auch Donauinsel sind ein idealer Ort um die Natur in vollen Zügen zu genießen. Darüber hinaus bietet die Lage auch die **Annehmlichkeiten eines modernen Stadtteils** mit umfangreichen sozialen, pädagogischen, kulturellen und sportlichen Einrichtungen sowie diversen Möglichkeiten der Nahversorgung genießen kann.

Highlights in der unmittelbaren Umgebung:

- **Alte Donau**
- **Donauzentrum Wien**
- **Nahversorger vor der Haustüre**

- **Gewerbepark Stadlau**
- **Veterinärmedizinische Universität**
- **Lediglich 15 Minuten Fahrt in den ersten Bezirk ab U-Bahn Station Kagraner Platz (U1)**

Öffentliche Anbindung:

Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz könnte besser nicht sein. Die **in unmittelbarer Nähe liegende U-Bahn (U1) Station Kagraner Platz** gehört zu den besten Anbindungen der Stadt, diese bietet innerhalb einer Station (Kagran) eine der größten Shoppingmöglichkeiten der Stadt: **Donauzentrum Wien**. Eine weitere Haltestelle führt Sie zu einer der schönsten Freizeitzentren als auch Badeplätze Wiens: **Alte Donau**. Eine weitere Station führt Sie auf die mittlerweile weltberühmte **Donauinsel Wien.**

Falls Sie widerstehen können an diesen fantastischen Plätzen auszusteigen, erreichen Sie innerhalb von **nur 15 Minuten den Kern der Wiener Innenstadt, den ersten Bezirk mit seinem berühmten Wahrzeichen, dem Stephansdom.**

Die wenige Gehminuten vor der Türe liegenden **Straßenbahnhaltestelle 26** als auch **Buslinie 24A** runden diese ideale Anbindung zusätzlich ab.

Preis:

Der lastenfreie Kaufpreis für diese Eigentumswohnung beträgt **EURO 299.000.**

Vertragsabwicklung:

Mag. Markus Wieneroiter (1,5 % + Barauslagen + 20% USt)

Sollten Sie Fragen haben, zögern Sie bitte nicht mich zu kontaktieren.

Nicht alle unserer Immobilien werden auf die gängigen Immobilienplattformen exportiert! Besuchen Sie unsere Homepage unter adonia-immobilien.at um alle Immobilien sehen zu können!

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 Auftraggeber ein wirtschaftliches Naheverhältnis besteht. Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig!

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 <500m
Klinik <2.250m
Krankenhaus <3.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.500m
Höhere Schule <500m

Nahversorgung
Supermarkt <250m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige
Geldautomat <250m
Bank <250m
Post <500m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <250m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <250m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap