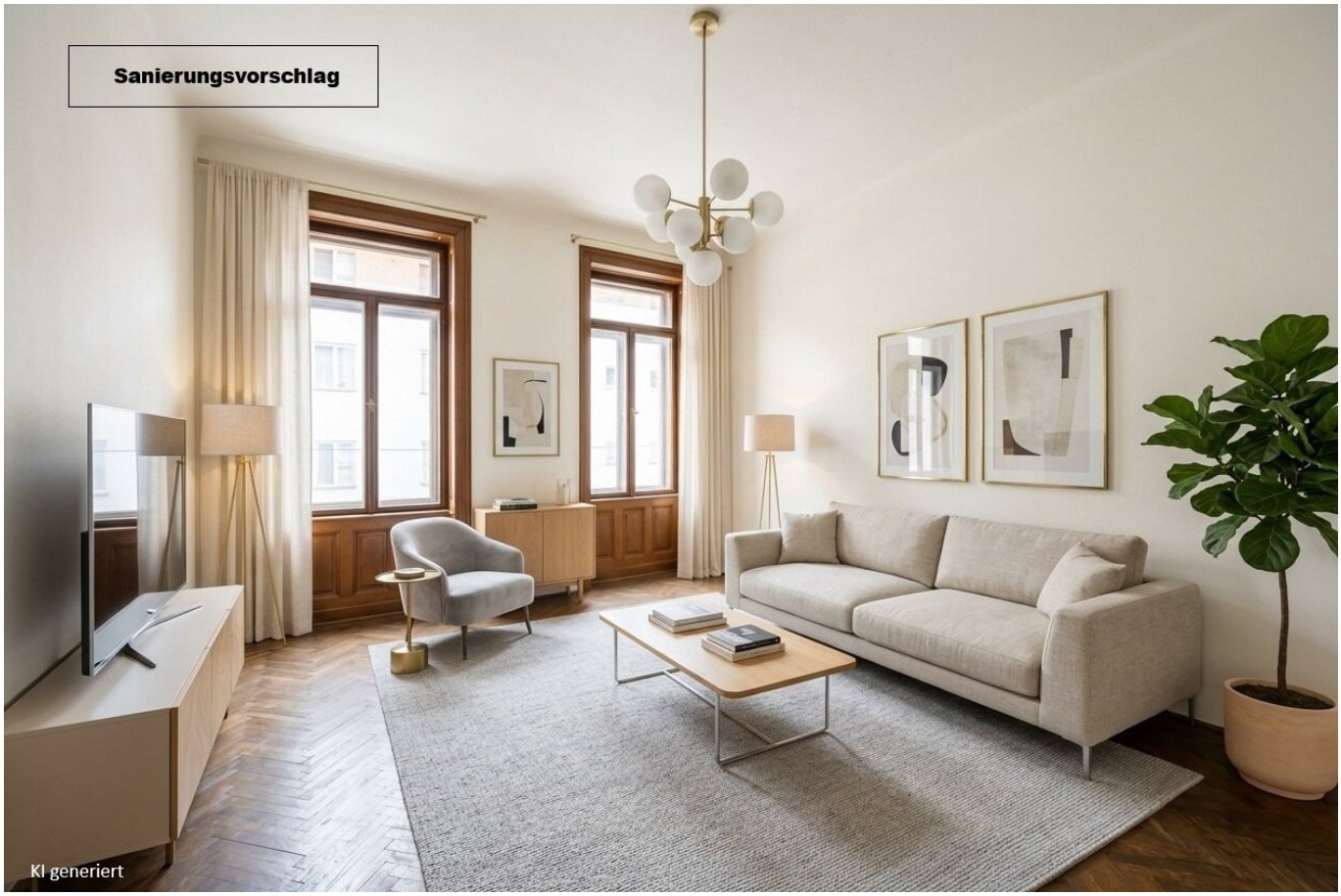
++NEU++ Sanierungsbedürftige 2-Zimmer-Altbauwohnung nahe U6 Alser Straße – ohne Lift



Objektnummer: 66164

Eine Immobilie von Adonia Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Hernalser Hauptstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1170 Wien
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	60,16 m²
Zimmer:	3
Heizwärmebedarf:	133,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	3,53
Kaufpreis:	219.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Benjamin Marinkovic

Adonia Realitätenvermittlung GmbH
Hohenstaufengasse 9/2
1010 Wien

T 06765446834

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

CITY
SIGN

ADONIA

Immobilien

Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt diese ca. **60 m² große 3-Zimmer Altbauwohnung in sehr guter Lage des 17. Wiener Gemeindebezirk gelegen.**

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

Räumlichkeiten:

- Vorraum
- Küche
- Wohnzimmer
- Schlafzimmer
- Badezimmer mit Badewanne

(siehe aktuelle Fotos; Grundriss werden nachgereicht)

Zustand:

Die Wohnung befindet sich in einem **komplett sanierungsbedürftigen Zustand** (keine Heizung) und wird wie sie liegt und steht verkauft!

Haus:

Die Wohnung befindet sich **im 1. Stock (ohne Aufzug)** eines gepflegten **Altbauhauses.**

Lage:

Die Liegenschaft befindet sich in attraktiver und urbaner Lage im 17. Wiener Gemeindebezirk Hernals, direkt an der Hernalser Hauptstraße. Die Umgebung bietet eine ausgezeichnete Infrastruktur mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkten, Apotheken, Cafés und

Restaurants in unmittelbarer Nähe. Der nahegelegene Elterleinplatz sowie der Lidlpark und der Kongresspark sorgen für hohe Lebensqualität und bieten vielfältige Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten. Die Kombination aus urbanem Flair und Grünraum macht diese Lage besonders beliebt.

Verkehrsanbindung

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend. Die Straßenbahnlinien **2, 9 und 43** sowie mehrere Buslinien befinden sich in fußläufiger Entfernung und gewährleisten eine schnelle Anbindung an die Wiener Innenstadt sowie an wichtige Verkehrsknotenpunkte. Die **U6-Station Alser Straße bzw. Michelbeuern-AKH** sowie die **S-Bahnstation Hernals** sind durch die davor genannten öffentlichen Verkehrsmittel ebenfalls gut erreichbar. Mit dem Auto besteht eine rasche Anbindung an den Gürtel sowie an die westlichen Ausfallstraßen. Die Lage bietet somit optimale Mobilität sowohl für den Individual- als auch für den öffentlichen Verkehr.

Preis:

Der **Preis** für diese Wohnung beträgt **Euro 219.000.-**

monatliche Kosten: 133,58 €

Rücklage per 12/2025: 81.374,03 €

Vertragserrichtung und Abwicklung:

Rechtsanwalt Mag. Georg Kampas (Börsegasse 9, 1010 Wien) 1,5% plus Barauslagen plus 20% Ust

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 <250m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen
Schule <250m
Kindergarten <250m
Universität <1.500m

Höhere Schule <1.250m

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

Sonstige
Geldautomat <250m
Bank <250m
Post <500m
Polizei <750m

Verkehr
Bus <250m
U-Bahn <750m
Straßenbahn <250m
Bahnhof <750m
Autobahnanschluss <3.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap