# ++NEU++ Dein Sanierungsprojekt! 2-Zimmer-Altbau mit 52 m² – ohne Bad/WC und zeitgemäße Heizung

**Objektnummer: 66294**

**Eine Immobilie von Adonia Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Wohnung |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1120 Wien |
| **Zustand:** | Sanierungsbeduerftig |
| **Alter:** | Altbau |
| **Wohnfläche:** | 51,77 m² |
| **Zimmer:** | 2 |
| **Heizwärmebedarf:** | 186,00 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | 2,52 |
| **Kaufpreis:** | 182.000,00 € |

**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Benjamin Marinkovic**

Adonia Realitätenvermittlung GmbH
Hohenstaufengasse 9/2
1010 Wien

T 06765446834

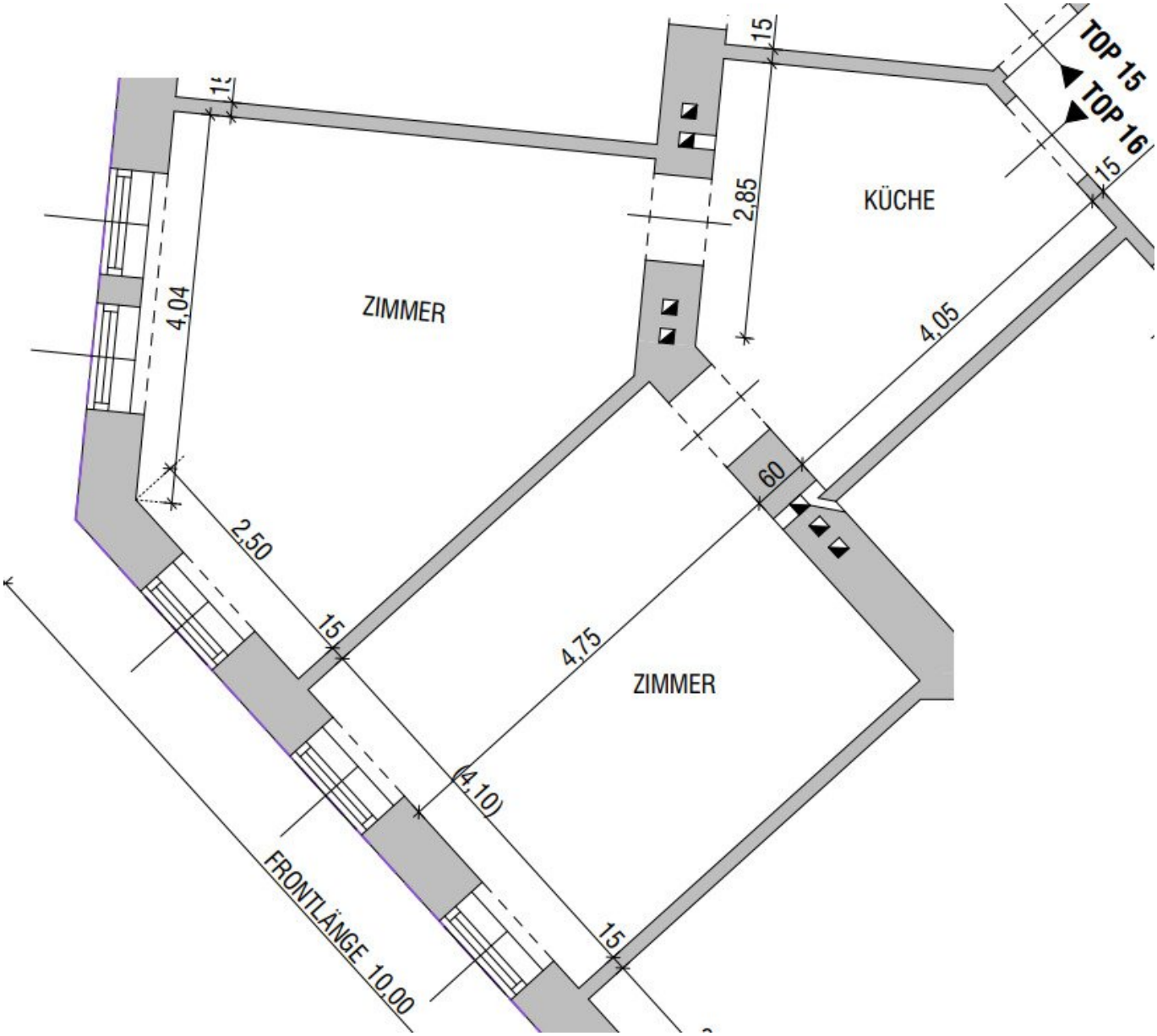
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

Asia
Ecke
Wok
Buffet
IMBISS STATION
topinstallateur gmbh

Asia Ecke - Wok-Buffet

ADONIA

Immobilien



TOP 15
TOP 16
15
15
15
2,85
KÜCHE
ZIMMER
4,04
4,05
60
2,50
15
4,75
ZIMMER
(4,10)
15
FRONTLÄNGE 10,00

# Objektbeschreibung

## 2-Zimmerwohnung in toller Lage – 12. Wiener Gemeindebezirk

Zum Verkauf gelangt diese **ca. 52 m² große, sanierungsbedürftige 2-Zimmerwohnung** in einer **sehr guten Lage des 12. Wiener Gemeindebezirks**.

**Besichtigung**

**++ Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin! ++**

Bitte senden Sie uns **eine schriftliche Anfrage**, idealerweise gleich mit Ihren **Terminwünschen**. Wir antworten verlässlich am selben Tag!

## Räumlichkeiten

- Vorraum mit Küchenanschlüssen
- Zimmer
- Zimmer

**Hinweis**: Siehe **aktuelle Fotos und Grundriss**

## Zustand

Die Wohnung befindet sich in einem **sanierungsbedürftigen Zustand (kein Bad/WC und keine zeitgemäße Heizung)** und wird **wie sie liegt und steht** verkauft.

## Das Haus

- Gepflegtes **Gründerzeithaus**
- Wohnung im 2**. Stock**
- **Zukünftiger Ausbau** des Dachgeschosses inklusive **Einbau eines Personenaufzugs**.

Die Wohnung hat die Berechtigung, den Aufzug zu nutzen.

## Lage

Die Wohnung liegt in einer **hervorragenden Lage** mit bester Infrastruktur:

- **Geschäfte des täglichen Bedarfs**: Zielpunkt und Billa in wenigen Minuten erreichbar
- **Freizeitmöglichkeiten**: Haydnpark in unmittelbarer Nähe
- **Gesundheit**: Ärzte und das Unfallkrankenhaus Meidling in Gehdistanz oder kurzer Fahrzeit
- **Bildungseinrichtungen**: Kinderbetreuung, Gymnasien, Haupt- und Volksschulen in der Nähe

## Verkehrsanbindung

Die Wohnung ist optimal an den öffentlichen Verkehr angeschlossen:

- **Straßenbahnlinien 62 und WLB**: In 1 Minute erreichbar, Verbindung zum Matzleinsdorferplatz mit Schnellbahnlinien
- **U6/U4-Station Längenfeldgasse**: In 15 Minuten erreichbar
- **Mit dem Auto**: Schneller Zugang zum Margaretengürtel und der Triester Straße, ideal für die Verbindung ins restliche Wiener Verkehrsnetz

## Preis

- **Lastenfreier Kaufpreis**: **EUR 182.000,-**

- **Monatliche Betriebskosten:** ca. 92,46 €

**Vertragserrichter:** Mag. Markus Wieneroiter (1,5 % + Barauslagen + 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 <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <1.000m

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

**Nahversorgung**
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

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

**Verkehr**
Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap