# ++NEU++ Sanierter 2-Zimmer-Altbau-Erstbezug mit Wohnküche und Fischgrätparkett in Meidling

**Objektnummer: 66278**

**Eine Immobilie von Adonia Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| Adresse | Tanbruckgasse |
| **Art:** | Wohnung |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1120 Wien |
| **Zustand:** | Erstbezug |
| **Alter:** | Altbau |
| **Wohnfläche:** | 39,17 m² |
| **Zimmer:** | 2 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Heizwärmebedarf:** | 110,50 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | 1,85 |
| **Kaufpreis:** | 198.900,00 € |
| **Betriebskosten:** | 76,28 € |
| **USt.:** | 7,63 € |

**Provisionsangabe:**

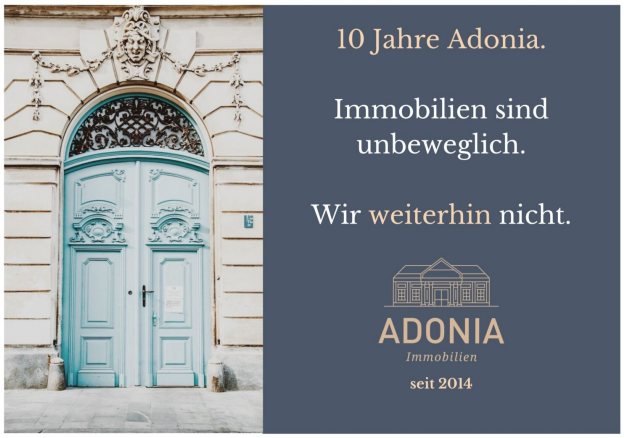
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Rene Motamedi**

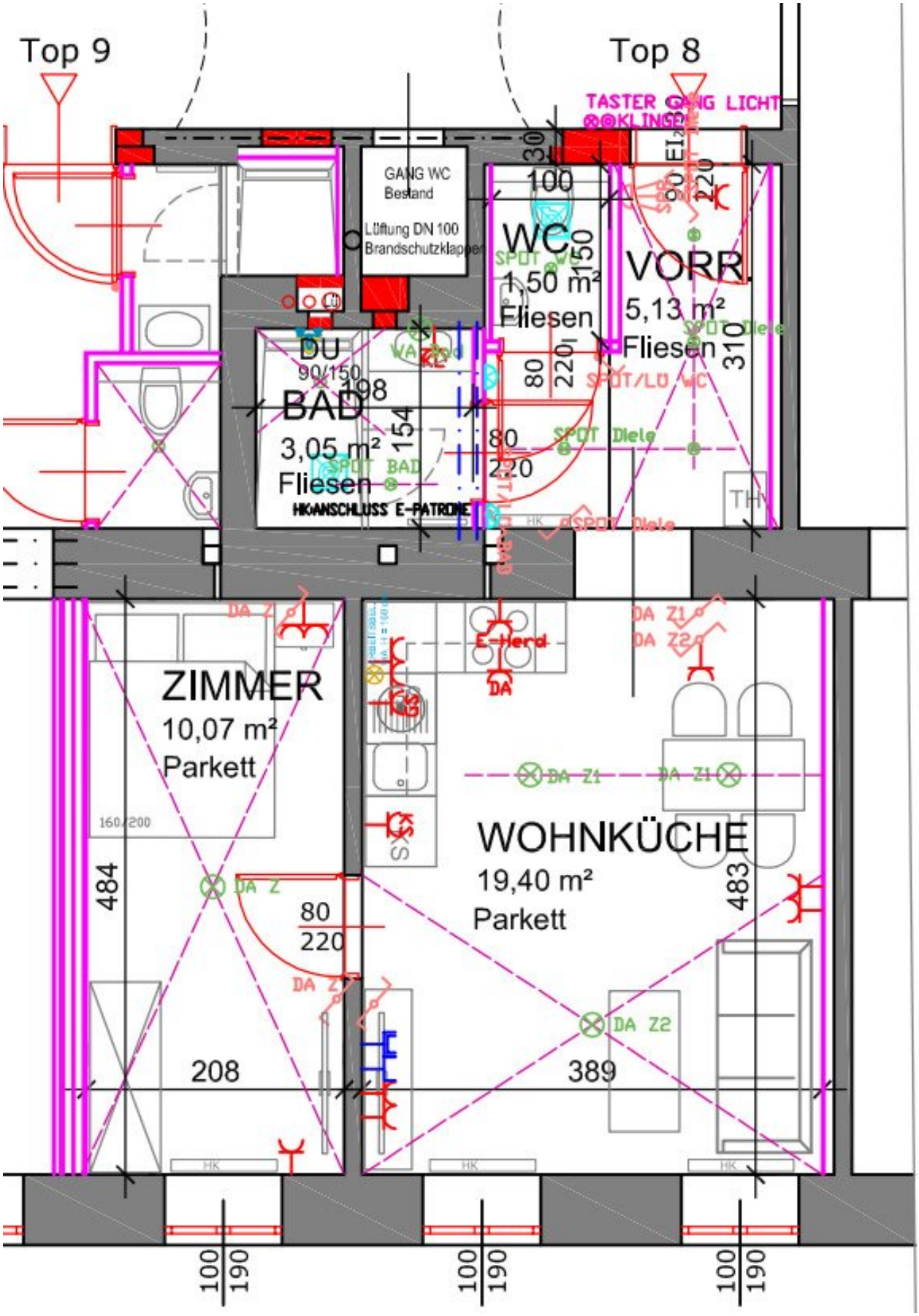
Adonia Realitätenvermittlung GmbH
Hohenstaufengasse 9/2
1010 Wien

PARTERRE




ADONIA

*Immobilien*



Top 9
Top 8
TASTER GANG LICHT
GANG WC
Bestand
Lüftung DN 100
Brandschutzklappen
WC
1,50 m²
Fliesen
VORR.
5,13 m²
Fliesen
DU
90/150
BAD
3,05 m²
Fliesen
HKANSCHLUSS E-PATRONE
ZIMMER
10,07 m²
Parkett
WOHNKÜCHE
19,40 m²
Parkett
E-Herd
DA Z
DA Z1
DA Z2
DA
SPOT Diele
SPOT/LÜ WC
SPOT BAD
HK
TH
100
190

# Objektbeschreibung

## Generalsanierte Wohnung in Hofruhelage!

**Wohnfläche:** ca. 39 m²

**Kaufpreis:** € 199.000,- (für Endnutzer)

**Objektbeschreibung**

Zum Verkauf gelangt eine **ca. 39 m² große Wohnung** in einem **generalsanierten Gründerzeithaus** in einer der begehrtesten Lagen des 12. Wiener Gemeindebezirks. Diese charmante Immobilie zeichnet sich durch ihre hochwertige Ausstattung, durchdachte Raumaufteilung aus.

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen Seitengasse, unweit der Meidlinger Hauptstraße, und bietet eine hervorragende Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz sowie eine optimale Nahversorgung.

**Raumaufteilung (Hochparterre)**

- Vorzimmer
- Bad mit Dusche
- getrenntes WC
- Wohnküche
- Zimmer

## Ausstattungsmerkmale

Das Projekt wurde mit großer Sorgfalt generalsaniert, wobei auf hochwertige Materialien und Stilelemente des Wiener Altbaus geachtet wurde:

- **Lift** im Haus
- **Eiche-Parkettböden** Fischgrätmuster
- **Großformatige Fliesen**
- **Hochwertige Sanitärausstattung** (Marken wie Laufen, Grohe oder gleichwertig)
- **Gasetagenheizung**
- **3-fach verglaste Kunststofffenster**
- **Sicherheitseingangstür**
- **Kinderwagen- und Fahrradabstellraum**
- **Optional:** Weinkeller zur Miete oder zum Kauf

## Lage und Infrastruktur

Die Wohnung liegt in einer **ruhigen Seitengasse nahe der Meidlinger Hauptstraße**, einer der beliebtesten Einkaufsstraßen Wiens.

**Infrastruktur in der Umgebung:**

- **Einkaufsmöglichkeiten:** Supermärkte, Drogerien, Bäckereien und vieles mehr in direkter Nähe
- **Bildung:** Kindergärten, Schulen und Universitäten fußläufig erreichbar
- **Freizeit:** Das Schloss Schönbrunn mit seinen weitläufigen Parkanlagen ist bequem zu Fuß erreichbar

- **Gesundheit:** Ärzte, Apotheken und Kliniken befinden sich in unmittelbarer Umgebung

**Verkehrsanbindung:**

- **U-Bahn:** U4 Meidlinger Hauptstraße, U6 Niederhofstraße
- **Buslinien:** 7A, 8A, 9A, 63A
- **Straßenbahn:** Linie 62
- **Bahnhof Meidling:** S-Bahn und Regionalzüge

Die **Wiener Innenstadt** sowie der **Flughafen Wien** sind durch die hervorragende Verkehrsanbindung rasch erreichbar.

## Energieausweis

- **Heizwärmebedarf (HWB):** ca. 124,40 kWh/m²a (Klasse D)

## Kaufpreis und Nebenkosten

- **Kaufpreis:** € 199.000,- (für Endnutzer)
- **monatliche Kosten ab 01/2026:** € 125,32
- **Provision:** 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt
- **Vertragserrichtung:** Durch Rechtsanwalt, Kosten 1,5 % des Kaufpreises zzgl. Barauslagen und 20 % USt

## Besichtigungstermine

**Für weitere Fragen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins senden Sie uns bitte eine schriftliche Anfrage.**

**Herr Luca Schelodetz: pr@adonia-immobilien.at**

## Warum Adonia Immobilien?

- Gewinner des **goldenen IMMY** für exzellente Makler- und Verwalterleistungen
- **Qualitätsmakler**: Auszeichnungen in den Jahren 2015, 2018 bis 2024
- **GOLD** Qualitätsbetrieb **BHH**

**Besuchen Sie uns online unter** adonia.at **für weitere Angebote.**

**Rechtliche Hinweise**

- Es besteht ein wirtschaftliches oder familiäres Naheverhältnis zum Abgeber.
- Der Vermittler agiert als Doppelmakler.
- Sämtliche Informationen basieren auf den Angaben des Abgebers; Irrtümer und Änderungen vorbehalten.
- Weitere Details zur Verarbeitung personenbezogener Daten finden Sie auf unserer Homepage unter Datenschutzinformation.

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 <250m
Klinik <750m
Krankenhaus <1.500m

**Kinder & Schulen**
Schule <250m
Kindergarten <250m
Universität <750m
Höhere Schule <750m

**Nahversorgung**
Supermarkt <250m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <500m

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

**Verkehr**
Bus <250m
U-Bahn <250m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap