++NEU++ 2-Zimmer-Altbau mit 40 m² – komplett sanierungsbedürftig, Bad/WC als Umbauoption, ohne Lift

Objektnummer: 66243

Eine Immobilie von Adonia Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1160 Wien,Ottakring
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	40,03 m²
Zimmer:	2
Heizwärmebedarf:	124,40 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	3,42
Kaufpreis:	118.900,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Luca Schelodetz

Adonia Realitätenvermittlung GmbH
Hohenstaufengasse 9/2
1010 Wien

T 0664/910 15 40

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

Manner
JOSEF MANNER & CO.

10 Jahre Adonia.

Immobilien sind unbeweglich.

Wir weiterhin nicht.

ADONIA
Immobilien

seit 2014

ADONIA
Immobilien

30
+DU
2.3.9
18
18

Objektbeschreibung

Für Bastler: Sanierungsbedürftige 2-Zimmer-Altbauwohnung in guter Lage des 16. Bezirks

Highlights:

- **Wohnfläche:** ca. 40 m²
- **Zimmer:** 2 (Wohnzimmer + Schlafzimmer)
- **Lage:** Wilhelminenstraße, 1160 Wien
- **Preis:** € 119.000,-

Räumlichkeiten:

- Vorraum (Umgestaltung möglich, z. B. Errichtung eines Badezimmers mit WC)
- Wohnzimmer
- Schlafzimmer

  (Details siehe Grundriss und Fotos samt Sanierungsvorschlag)

Zustand:

- **Sanierungsbedürftig:** Die Wohnung befindet sich in einem komplett sanierungsbedürftigen Zustand und wird im aktuellen Zustand („wie liegt und steht“) verkauft.

Das Haus:

- Gepflegter Altbau
- Wohnung im 2. Stock
- **Kein Lift vorhanden**

Lage & Infrastruktur:

Wilhelminenstraße liegt im lebendigen **16. Wiener Gemeindebezirk (Ottakring)**, westlich der Wiener Innenstadt. Dieser Bezirk verbindet urbanes Flair mit grünen Rückzugsräumen – etwa dem Gallitzinberg mit seinen Wäldern und Aussichtswarten wie der Jugendimswarte. In unmittelbarer Nähe befinden sich Nahversorger, Restaurants und ein attraktives Freizeitangebot – etwa der **Kongresspark mit Kongressbad.**

- **Nahversorgung:**
    - Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich in fußläufiger Entfernung.
    - Ärzte (Allgemein- und Fachmediziner) sind ebenfalls in der Nähe erreichbar.
- **Freizeit & Erholung:**
    - **Kongresspark** mit dem **Kongressbad** liegt in der Nähe und bietet Erholungsmöglichkeiten.

- **Öffentliche Verkehrsanbindung:**
    - Straßenbahnlinie 2 (Dornbach – Friedrich-Engels-Platz) hält in unmittelbarer Nähe und sorgt für eine schnelle Verbindung ins Stadtzentrum.

Preis & Vertragserrichtung:

- **Kaufpreis:** € 119.000,-
- monatliche Kosten (lt. Vorausschau):
    - Reparaturrücklage: 1,39 €/Anteil
    - Wasser: 0,80 €/m²
    - Betriebskosten: 2,30 €/m²
    - Verwaltungshonorar: 0,11 €/m²
    - Servicepauschale: 1,70 €

Rücklage lt. Vorausschau 2026 (per 01.11.2025): 45.188,69 €

- **Vertragserrichter:** Mag. Georg Kampas

    - **Kosten:** 1,5 % des Kaufpreises + Barauslagen + 20 % USt

Besichtigungstermine:

Vereinbaren Sie jetzt einen Besichtigungstermin!

Bitte senden Sie uns **eine schriftliche Anfrage**, und wir antworten **zuverlässig am selben Tag**.

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 und 2019 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 <500m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.500m
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 <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap