++NEU++ Im zweiten Stock wohnen, im Innenhof gärtnern – 2-Zimmer-Altbauwohnung mit 8 m² Gartenanteil in Generalsanierung



Objektnummer: 67646

Eine Immobilie von Adonia Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1200 Wien
Zustand:	Erstbezug
Wohnfläche:	44,78 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Garten:	8,38 m²
Heizwärmebedarf:	173,30 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	2,14
Kaufpreis:	284.900,00 €

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













Universumstrasse 58
1200 Wien



Universumstrasse 58
1200 Wien



ADONIA

Immobilien

ADONIA
Immobilien

WIR ERLEDIGEN IHRE - AUFGABEN

Wenn es darum geht, ihre Immobilie bestmöglich am Wiener Immobilienmarkt anzubieten und in weiterer Folge effizient, rasch und kostensparend zu verkaufen, sind Sie bei Adonia Immobilien genau an der richtigen Adresse.

1. OBJEKTAUFNAHME

- Marktfundierte Preiseinschätzung
- Fotos & Videos vom Immobilienfotografen
- Grundrisse
- virtuelle Rundgänge
- Aufbereitung aller projektrelevanten Unterlagen

2. INSERTION & ANFRAGEN

- Insertion auf über 40 Immobilienplattformen
- Immobilienspezifische Verkaufstexte
- ständiges Vorranking der Objekte
- sofortige Anfragenbeantwortung
- Verlässliches Nachverfolgen jeder einzelnen Anfrage
- Übermittlung aller projektrelevanten Unterlagen

3. ABWICKLUNG

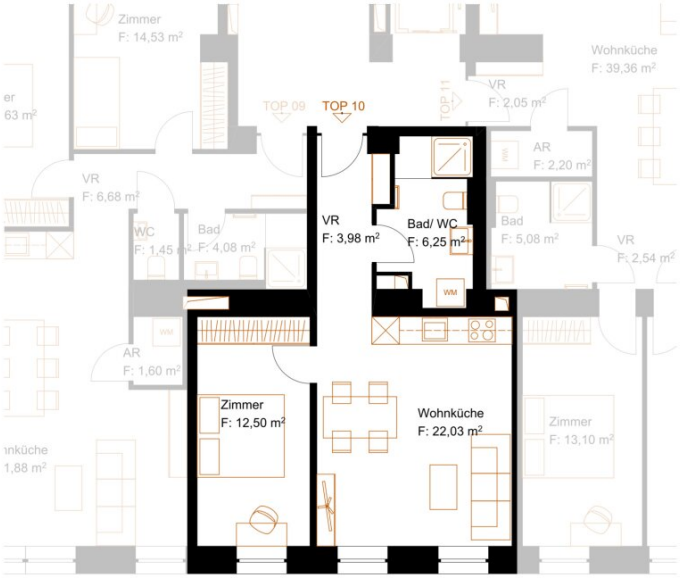
- Zeitlich flexible Besichtigungen
- Keine Massenbesichtigungen
- Kompetente & fachlich geschulte Immobilienberater
- Großes Netzwerk an professionellen Partnern
- Mieter- & Käufercheck
- Kontaktvermittlung Anwälte & Notare
- Beauftragung Kauf- & Mietvertrag
- Unterstützung bei Finanzierungen

Mehr Infos finden Sie auf
www.adonia.at/immobilie-verkaufen/

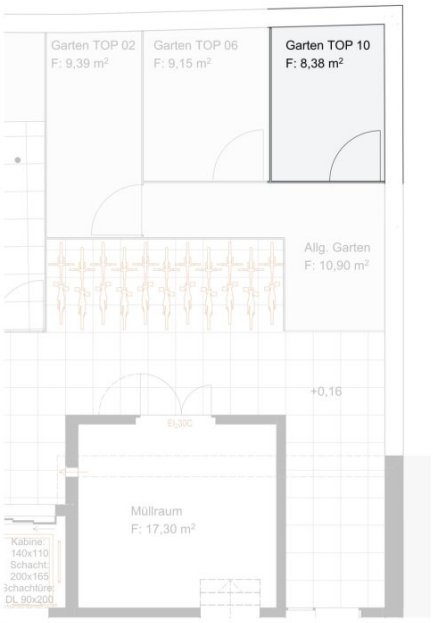
WIR ERLEDIGEN IHRE - AUFGABEN

Wenn es darum geht, ihre Immobilie bestmöglich am Wiener Immobilienmarkt anzubieten und in weiterer Folge effizient, rasch und kostensparend zu verkaufen, sind Sie bei Adonia Immobilien genau an der richtigen Adresse.

ADONIA
Immobilien



2.OG TOP 10 1:100



EG TOP 10 1:100

TOP 10				
	01 NF	2 .OG	Bad/ WC	6,25
	01 NF	2 .OG	VR	3,98
	01 NF	2 .OG	Wohnküche	22,03
	01 NF	2 .OG	Zimmer	12,50
				44,76 m²
	10 FB	EG	Garten TOP 10	8,38
				8,38 m²

STUDIOHM ARCHITEKTEN

Objektbeschreibung

Stilvoller Altbaucharme mit Garten – 2-Zimmer-Wohnung im generalsanierten Stilhaus

Zum Verkauf gelangt eine derzeit in Sanierung befindliche, optimal aufgeteilte **2-Zimmer-Altbauwohnung mit ca. 44 m² Wohnfläche** und **Garten** in ausgezeichneter Lage der Brigittenau.

Diese stilvolle Einheit vereint klassischen Wiener Altbaucharme mit moderner Ausstattung und hochwertiger Sanierung – ideal als **Eigennutzung oder Anlageobjekt**.

Objektdetails

Wohnfläche: ca. 44 m²

Freiflächen: Garten

Etage: 2. OG

Zimmer: 2

Fertigstellung: voraussichtlich Q1 2027

Zustand: Erstbezug nach Generalsanierung

Raumaufteilung

- Vorraum
- Badezimmer mit Dusche und WC
- Wohnküche
- Zimmer

- Gartenanteil im Innenhof

(Siehe Plan und Beispielbilder einer bereits fertiggestellten Wohnung desselben Bauträgers.)

Ausstattung

Die Wohnung wird mit hochwertigen Materialien und Liebe zum Detail ausgestattet:

- Edler **Eichenparkettboden** in allen Wohnräumen
- **Modern verflieste Nassräume** mit Markenarmaturen
- **Fußbodenheizung** in allen Räumen
- **Erstklassige Bau- und Ausstattungsqualität** – genaue Beschreibung auf Anfrage verfügbar

Das gesamte Wohnhaus wird derzeit umfassend generalsaniert. Im Zuge dessen werden auch das **Dachgeschoss ausgebaut** und ein **Aufzug** eingebaut.

Einmaliger Lifterrichtungsbeitrag:

1.OG - 2.000 €

2.OG - 4.000 €

3.OG - 6.000 €

4.OG - 8.000 €

DG - 10.000 €

Lage & Infrastruktur

Die **Universumstraße** liegt im Herzen der Brigittenau – einem lebendigen Stadtteil zwischen **Donaukanal und Donau**, der urbanes Flair mit hoher Lebensqualität vereint.

In der unmittelbaren Umgebung finden sich zahlreiche **Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés und Nahversorger**. Für Erholung im Grünen sorgen der **Augarten** – eine der schönsten barocken Parkanlagen Wiens – sowie die nahe **Donauinsel** mit ihren weitläufigen Freizeit- und Erholungsflächen.

Verkehrsanbindung

Die Lage überzeugt durch eine **hervorragende öffentliche Anbindung**:

- **U6 – Dresdner Straße:** wenige Gehminuten entfernt
- **Straßenbahn & Bus:** Linien 2, 12, O, 5A, 37A
- **S-Bahn – Traisengasse:** schnelle Verbindung ins Stadtzentrum und Umland
- **Individualverkehr:** rasche Anbindung über Handelskai, Nordbrücke, A22, A4 und A23

Kaufpreis

EUR 285.000,-

Lifterrichtungsbeitrag: 4.000 €

Vertragserrichtung: Mag. Georg Kampas (1,5 % zzgl. Barauslagen und 20 % USt.)

Betriebskosten: ca. EUR 2,50/m² (exkl. Reparaturrücklage und Aufzug)

Die endgültige Wohnungsgröße kann geringfügig abweichen, da das Objekt noch nicht naturvermessen ist.

Hinweis

Gerne senden wir Ihnen auf Anfrage eine Übersicht aller noch verfügbaren Einheiten sowie die detaillierte Bau- und Ausstattungsbeschreibung zu.

Sollten Sie **Fragen** haben oder einen **persönlichen Gesprächstermin** wünschen, zögern Sie bitte nicht mich zu kontaktieren.

Zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins lassen Sie uns bitte jedenfalls eine E-Mailanfrage zukommen!

Bitte achten Sie darauf, dass Sie diese Immobilie, nach Ihrer Anfrage bei Adonia Immobilien, nicht auch bei einem anderen Immobilienmaklerbüro anfragen! Vielen Dank!

Vielen Dank an unsere Kunden! Unser Unternehmen wurde bereits zum Besten Start Up und erneut als Qualitätsmakler 2018 ausgezeichnet!!

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.

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 <500m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <1.500m

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

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

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap