# ++NEU++ Fenster nach mehreren Seiten – sanierungsbedürftige 2-Zimmer-Altbauwohnung mit separater Küche in Meidling



**Objektnummer: 67700**

**Eine Immobilie von Adonia Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Wohnung |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1120 Wien |
| **Zustand:** | Sanierungsbeduerftig |
| **Alter:** | Altbau |
| **Wohnfläche:** | 48,72 m² |
| **Zimmer:** | 2 |
| **WC:** | 1 |
| **Heizwärmebedarf:** | 116,90 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | 2,35 |
| **Kaufpreis:** | 169.000,00 € |

**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Rene Motamedi**

Adonia Realitätenvermittlung GmbH
Hohenstaufengasse 9/2
1010 Wien

T +4369910983719

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
























ADONIA

*Immobilien*

**MAßSTAB 1 : 100**

0 1 2 3 4 5 10 Meter

HEIZUNG UND WARMWASSERAUFBEREITUNG ERFOLGT
MITTELS BESTEHENDER THERME
GEBÄUDE UNTERLIEGT DER SCHADENSFOLGEKLASSE CC2
INNENLIEGENDE SANITÄRRÄUME UND KÜCHEN WERDEN
MECHANISCH INS FREIE ENTLÜFTET.
NK = NOTKAMIN
FT = FERTIGTEILÜBERLAGER
LÜ/E = LÜFTUNG
GANG WC: JEDE WOHNUNG AM STOCKWERK HAT EIN WC
IM WOHNUNGSVERBAND.

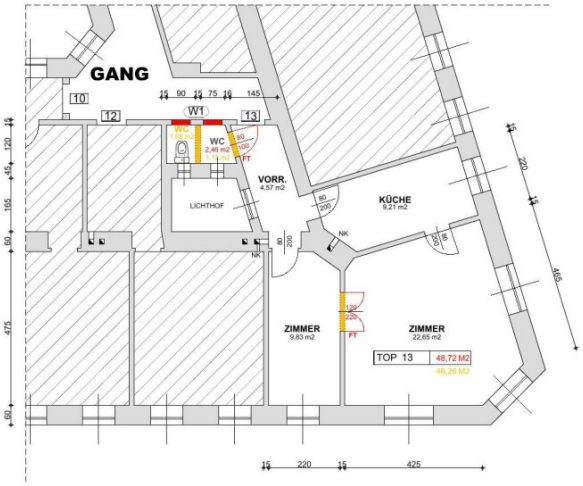
**LEGENDE:**

- BESTAND
- NEU
- ABBRUCH
- NICHT GEGENSTAND DER EINREICHUNG

WANDAUFBAU W1

2,50 cm **Verputz**
20,00 cm **Ziegelmwk**
2,50 cm **Verputz**
REI 90 + A2

## 1. STOCK




| PARIE: | A | B | C | D |
|---|---|---|---|---|

# EINREICHPLAN

**FÜR BAULICHE ÄNDERUNG IM 1. STOCK, TOP 13**

**BAUVORHABEN:**

**1120 WIEN, TANBRUCKGASSE 36, IDENT KOPPREITERGASSE 6**
**EZ.: 1565 GST.: .1016 KAT.GEM.: MEIDLING (01305)**

**BAUWERBER:**

**PLANVERFASSER:**
MO-KAY GMBH
HELLWAGSTR. 4-8/5/67
1200 Wien

**BEHÖRDE:**

| GRUNDRISS | |
|---|---|
| MASSSTAB 1:100 | gez: |
| | **geändert:** |
| | **Plannr.: 13-12/7-25** |
| **WIEN , im JULI 2025** | |

**BAUFÜHRER:**
MO-KAY GMBH
HELLWAGSTR. 4-8/5/67
1200 Wien

MASE BERUHEN AUF KONSENSPLÄNEN UND NATURAUFNAHMEN.

# Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt diese sanierungsbedürftige 2-Zimmer-Altbauwohnung im 1. Stock der Koppreitergasse 6. Der mit **22,65 m²** großzügige Hauptraum fällt durch seine Fenster an mehreren Seiten auf. Das zweite Zimmer bietet Platz für einen eigenen Schlaf- oder Arbeitsbereich.

## Räumlichkeiten laut Nutzflächenaufstellung

- Vorraum mit **4,57 m²**
- Separate Küche mit **9,21 m²**
- Zwei Zimmer mit **22,65 m²** und **9,83 m²**
- WC mit **2,46 m²**

Gesamtfläche: **48,72 m²**.

## Zustand und Haus

Die Wohnung wird im sanierungsbedürftigen Zustand verkauft, wie sie liegt und steht. Im Haus ist ein Dachgeschoßausbau mit Lifteinbau geplant. Der einmalige Lifterrichtungsbeitrag für diese Wohnung im 1. OG beträgt **2.000 €** und ist bei Unterzeichnung des Kaufvertrags auf dem Treuhandkonto zu hinterlegen.

## Lage und Verkehrsanbindung

Im Umfeld der Meidlinger Hauptstraße finden Sie Geschäfte, Gastronomie und Apotheken. Der nahe Bahnhof Meidling bietet Anschlüsse an die U6, S-Bahn sowie Regional- und Fernzüge.

## Kaufpreis

**169.000 €** zuzüglich einmaligem Lifterrichtungsbeitrag.

## Vertragserrichtung und Abwicklung

Rechtsanwalt: Mag. Markus Wieneroiter

Kosten: Mindestvertragserrichtungskosten: **2.000 €** + Barauslagen + 20 % USt, ansonsten 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 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

## Hinweise zur Vermittlung

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 <1.000m
Höhere Schule <500m

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

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

**Verkehr**
Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap