# ++NEU++ Renovierungsbedürftige 1-Zimmer-Altbauwohnung im hofseitigen Erdgeschoss in Rudolfsheim-Fünfhaus



**Objektnummer: 67788**

**Eine Immobilie von Adonia Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| Adresse | Karmeliterhofgasse |
| **Art:** | Wohnung |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1150 Wien |
| **Zustand:** | Teil_vollrenovierungsbed |
| **Alter:** | Altbau |
| **Wohnfläche:** | 39,68 m² |
| **Zimmer:** | 1 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Heizwärmebedarf:** | 161,00 kWh / m² * a |
| **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





















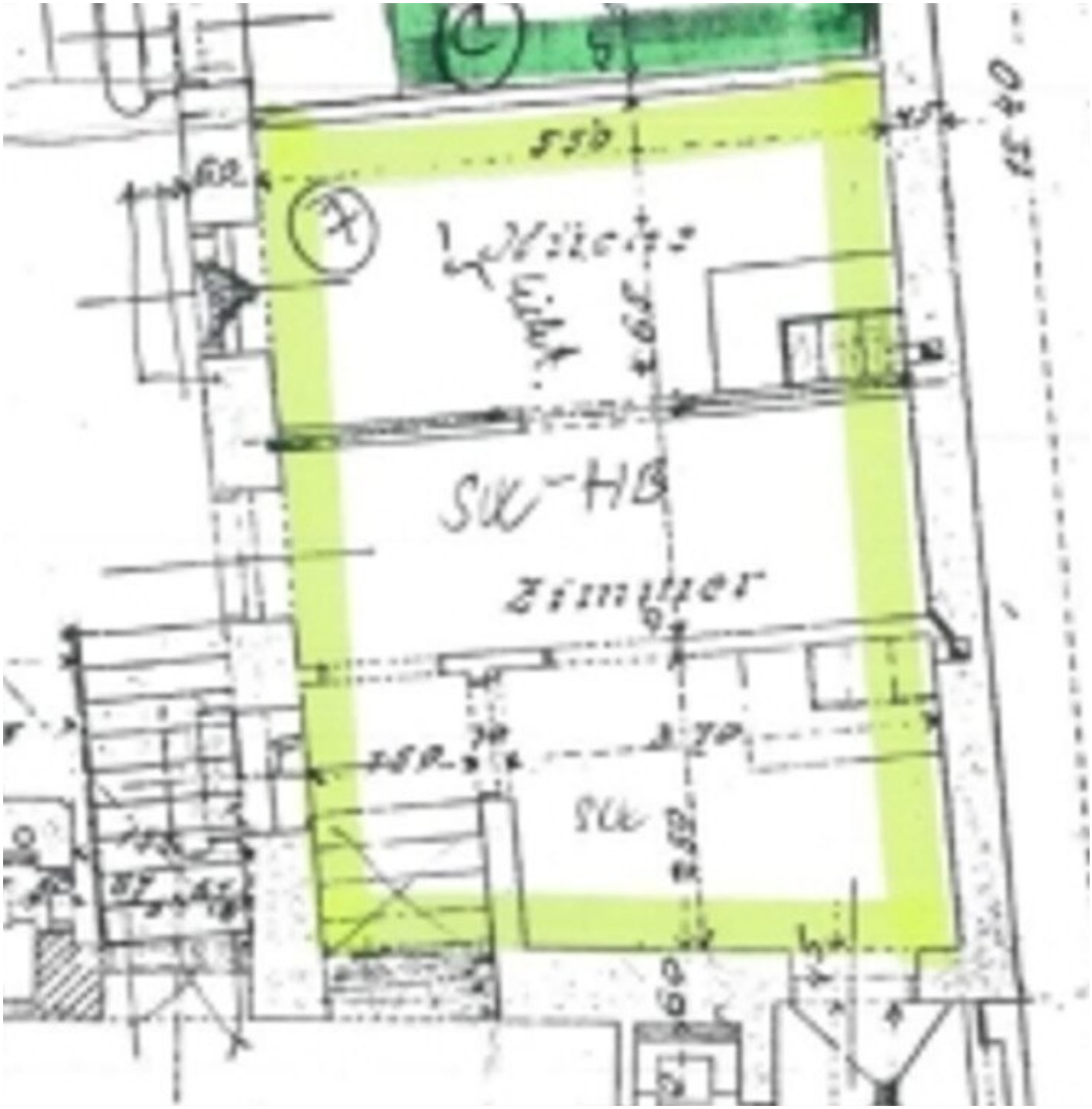






# ADONIA

*Immobilien*



# Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt diese renovierungsbedürftige Wohnung (ca. **39m²) in guter Lage des 15. Wiener Gemeindebezirks.**

******ZUR VEREINBARUNG eines BESICHTIGUNGSTERMINS lassen SIE uns BITTE JEDENFALLS eine schriftliche ANFRAGE zukommen! (wir antworten verlässlich am selben Tag!)******

**Eckdaten:**

- ca. 39 m²
- 1 Zimmer
- Erdgeschoss
- Innenhof
- Altbau ohne Lift

**Zustand:**

Die Wohnung befindet sich in einem renovierungsbedürftigen Zustand.

(siehe umfangreiche Fotos)

**Haus:**

Die Wohnungen befinden sich in einem gepflegten Altbau ohne Lift. Es ist ein Dachgeschossausbau mit Lifteinbau geplant. Dieser kann aber noch nicht zugesichert werden!

**Lage:**

Die Wohnung befindet sich in der **Karmeliterhofgasse 11 im 15. Wiener Gemeindebezirk Rudolfsheim-Fünfhaus**, einem aufstrebenden und äußerst gefragten Wohnviertel mit hervorragender Infrastruktur. Die Umgebung vereint urbanes Leben mit hoher Wohnqualität und bietet eine ausgezeichnete Mischung aus Nahversorgung, Gastronomie, Freizeitmöglichkeiten sowie einer erstklassigen öffentlichen Verkehrsanbindung.

Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Mehrere Supermärkte, Bäckereien, Drogerien, Apotheken sowie zahlreiche Restaurants, Cafés und Geschäfte sind bequem zu Fuß erreichbar. Das nahe gelegene **Einkaufszentrum Lugner City** sowie die **Mariahilfer Straße**, Wiens größte Einkaufsstraße, erweitern das Angebot an Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie und Dienstleistungen erheblich.

Für Erholung im Grünen bieten sich unter anderem der **Auer-Welsbach-Park**, der **Schlosspark Schönbrunn** sowie der **Rosinagarten** an. Sport- und Freizeiteinrichtungen sowie Fitnessstudios befinden sich ebenfalls in der näheren Umgebung und sorgen für eine hohe Lebensqualität.

**Verkehrsanbindung:**

Die Verkehrsanbindung zählt zu den großen Stärken dieses Standorts. Mehrere Straßenbahn- und Buslinien befinden sich nur wenige Gehminuten entfernt und gewährleisten eine schnelle Verbindung in sämtliche Teile Wiens.

Besonders hervorzuheben sind:

- **U6 Gumpendorfer Straße sowie Westbahnhof** – in wenigen Gehminuten erreichbar
- **U3 Schweglerstraße** – ebenfalls rasch erreichbar
- Straßenbahnlinien **52** (Westbahnhof - Baumgarten) **und 60** (Westbahnhof - Rodaun)
- Buslinie **12A** (Schmelz/Gablenzgasse - Eichenstraße)
- Nachtbusverbindungen für eine optimale Erreichbarkeit auch in den Abendstunden.

Mit den öffentlichen Verkehrsmitteln gelangen Sie in:

- ca. **10 Minuten** zum Westbahnhof,
- ca. **15 Minuten** in die Wiener Innenstadt,
- ca. **20 Minuten** zum Stephansplatz.

Auch für Autofahrer ist die Lage attraktiv. Über den nahegelegenen **Wiener Gürtel** sowie die **Westausfahrt (B1)** bestehen ausgezeichnete Verbindungen in alle Richtungen. Die **A1 Westautobahn** ist in wenigen Fahrminuten erreichbar.

**Preis:**

Der **Preis** für diese Wohnung beträgt **EUR 119.000.-**

**Vertragserrichter:**

**Mag. Georg Kampas** (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 <250m
Apotheke <250m
Klinik <250m
Krankenhaus <1.250m

**Kinder & Schulen**
Schule <250m
Kindergarten <500m
Universität <750m
Höhere Schule <1.000m

**Nahversorgung**
Supermarkt <250m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <1.250m

**Sonstige**

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <750m

**Verkehr**
Bus <250m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <250m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap