++NEU++ Zwischen Marktbesuch und Donaukanal – gepflegte 2-Zimmer-Altbauwohnung mit Kabinett im 1. Stock ohne Lift



Objektnummer: 67841

Eine Immobilie von Adonia Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1200 Wien
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	37,42 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	46,70 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,80
Kaufpreis:	199.000,00 €
Betriebskosten:	93,50 €
USt.:	9,35 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Luca Schelodetz

Adonia Realitätenvermittlung GmbH
Hohenstaufengasse 9/2
1010 Wien

T 0664/910 15 40







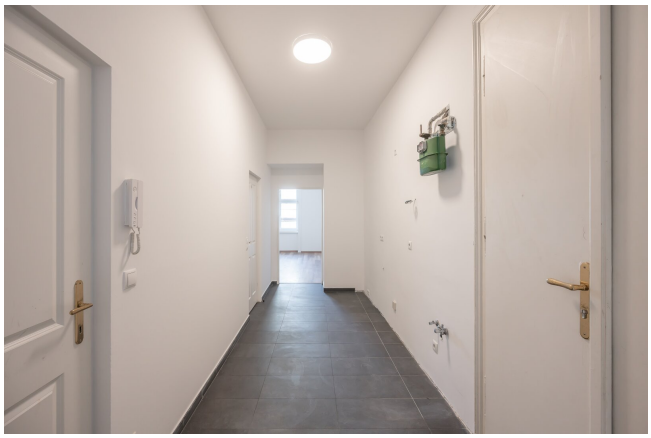







vaillant












ANGELSPORT GANGL




ZADRAN MARKT
Lyca
Lyca



10 Jahre Adonia.

Immobilien sind unbeweglich.

Wir weiterhin nicht.

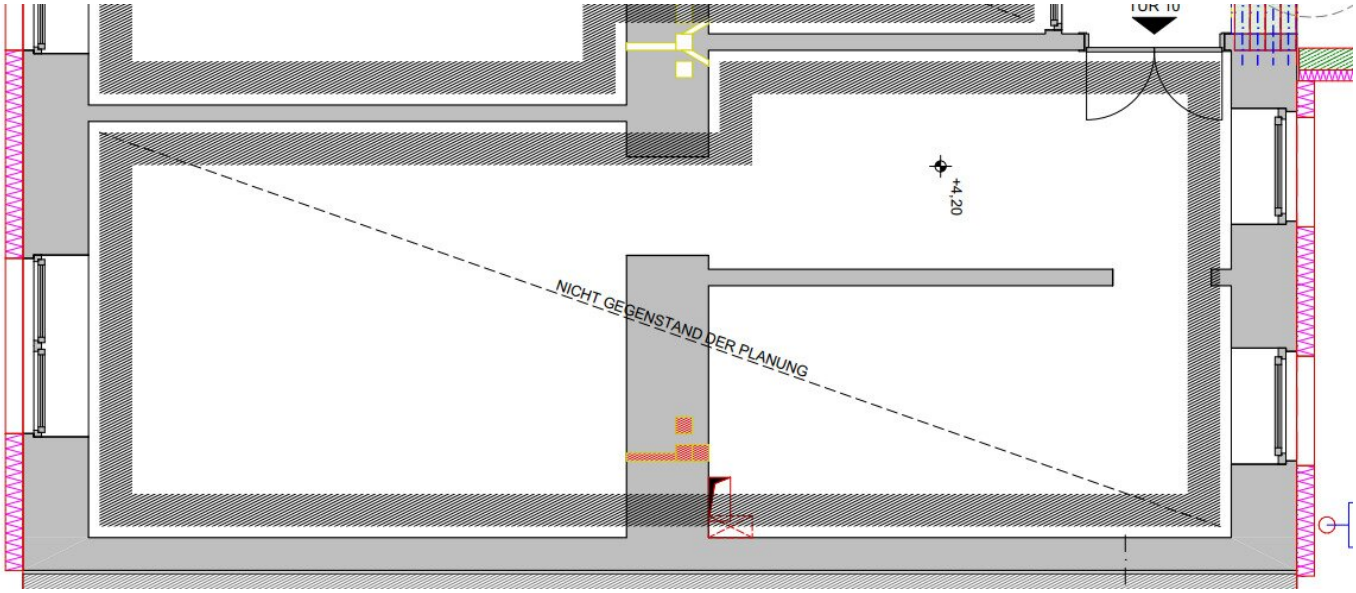
ADONIA

Immobilien

seit 2014

ADONIA

Immobilien


TÜR 10
+4,20
NICHT GEGENSTAND DER PLANUNG

Objektbeschreibung

Charmante 2-Zimmer-Altbauwohnung in Toplage des 20. Bezirks – 37 m²

Zum **Verkauf** gelangt diese ca. **37 m² große, gepflegte 2-Zimmer-Altbauwohnung** in **sehr guter Lage des 20. Wiener Gemeindebezirks**, nahe **Hannovermarkt**, **Donaukanal** und **Augarten**.

Airbnb/Kurzzeitvermietung tauglich: Zustimmung im WE-Vertrag und in einer gesonderten Zustimmungsvereinbarung, welche gemäß Wiener Bauordnung nunmehr erforderlich ist, von allen Miteigentümern vorhanden.

Airbnb Ausnahmebewilligung der MA 37 für die Wohnung liegt bereits vor!

Besichtigung

Bitte senden Sie uns zur Terminvereinbarung unbedingt eine schriftliche Anfrage – am besten gleich mit Ihren Terminwünschen! Wir antworten verlässlich am selben Tag.

Raumaufteilung

- Vorraum mit Küchenanschlüssen
- Badezimmer mit Dusche & WC
- Kabinett (Schlafzimmer)
- Wohnzimmer

(Siehe aktuelle Fotodokumentation & Plan)

Zustand

- Die Wohnung befindet sich in **gepflegtem Zustand**
- Verkauf erfolgt **wie sie liegt und steht**

Das Haus

- Altbau, **1. Obergeschoss** (ohne Lift)
- **Dachgeschossausbau & Lifteinbau geplant**

Lage & Infrastruktur

Die Wohnung liegt in einer sehr gut angebundenen und beliebten Lage des 20. Bezirks:

- Vielfältige Einkaufsmöglichkeiten & Gastronomie (Supermärkte, Apotheken, Banken, Restaurants, Bekleidungsgeschäfte)
- **Hannovermarkt** in direkter Nähe
- **Augarten & Donaukanal** fußläufig erreichbar – perfekte Orte zur Erholung

Öffentliche Verkehrsanbindung

- **U4 – Friedensbrücke** (Rasch in die Innenstadt)
- **U6 – Jägerstraße**
- Straßenbahnlinien **5, 31, 33**
- Buslinie **5A**

Kaufpreis

€ 199.000,-

monatliche Kosten ab 01/2026: € 102,85

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!

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 <1.000m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.500m

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