++NEU++ 2-Zimmer-Altbauwohnung mit Wohnzimmer und Kabinett – sanierungsbedürftig, 1. Stock ohne Lift



Objektnummer: 67845

Eine Immobilie von Adonia Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Adalbert-Stifter-Straße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1200 Wien
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	46,06 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	120,05 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	2,49
Kaufpreis:	119.000,00 €
Betriebskosten:	117,48 €
USt.:	11,75 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Jonas Musch

Adonia Realitätenvermittlung GmbH
Hohenstaufengasse 9/2
1010 Wien

T 068110722883

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



























ADONIA

Immobilien

Objektbeschreibung

2-Zimmer-Wohnung in zentraler Lage des 20. Bezirks – 46 m²

Zum Verkauf gelangt diese 2-Zimmer-Wohnung in der Adalbert-Stifter-Straße, gelegen in einer begehrten Wohnlage des 20. Wiener Gemeindebezirks. Die Nähe zum Stadtzentrum sowie zu Naherholungsgebieten macht diese Wohnung besonders attraktiv.

Besichtigungstermine

Zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins bitten wir Sie, uns **unbedingt eine schriftliche Anfrage** zukommen zu lassen. Wir antworten verlässlich noch am selben Tag!

Raumaufteilung

- **Vorraum mit Küche**
- **Badezimmer** mit Dusche und WC
- **Wohnzimmer**
- **Kabinett**

(Siehe Fotodokumentation)

Zustand

Die Wohnung befindet sich in einem **sanierungsbedürftigen Zustand** und wird wie sie liegt und steht verkauft.

Bad, WC und Therme sind bereits vorhanden, was eine gute Grundlage für eine Renovierung bietet.

Das Haus

Die Wohnung befindet sich im **1. Stock eines Altbaus ohne Lift**. Das Gebäude spiegelt den Charme klassischer Wiener Altbauten wider.

Lage

Die Wohnung liegt in der **Adalbert-Stifter-Straße**, einer attraktiven Wohngegend im 20. Bezirk. Der Bezirk ist bei seinen Bewohnern besonders beliebt, da er eine ideale Kombination aus Stadtnähe und Naherholungsmöglichkeiten bietet.

Infrastruktur:

In fußläufiger Umgebung finden sich zahlreiche Geschäfte des täglichen Bedarfs, darunter Supermärkte, Restaurants, Bekleidungsgeschäfte, Apotheken und Banken. Arztpraxen und weitere Dienstleistungen sind ebenfalls innerhalb weniger Minuten erreichbar.

Freizeit & Erholung:

Die Nähe zu Naherholungsgebieten wie dem Donaukanal oder dem Augarten bietet eine Vielzahl an Freizeitmöglichkeiten.

Verkehrsanbindung

Die öffentliche Anbindung ist hervorragend:

- **Straßenbahnlinien:** 1, 2, 5, 31, 33, 0
- **Buslinien:** Mehrere Linien in unmittelbarer Nähe

Diese Verkehrsmittel garantieren eine schnelle Erreichbarkeit sowohl des Stadtzentrums als auch anderer Bezirke Wiens.

Preis

- **Kaufpreis:** EUR 119.000,-
- **monatliche Vorschreibung:** EUR 221,37
- **Reparaturrücklage** per 01.01.2025: EUR 114.798,49

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 <750m
Krankenhaus <1.500m

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

Nahversorgung
Supermarkt <250m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige
Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <1.000m
Polizei <500m

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap