# ++NEU++ Ein Platz im Freien: sanierter 3-Zimmer-Altbau-Erstbezug mit Terrasse und Duschbad im Erdgeschoss



**Objektnummer: 68088**

**Eine Immobilie von Adonia Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| Adresse | Kirchstetterngasse |
| **Art:** | Wohnung |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1160 Wien |
| **Zustand:** | Erstbezug |
| **Alter:** | Altbau |
| **Wohnfläche:** | 54,64 m² |
| **Zimmer:** | 3 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Terrassen:** | 1 |
| **Heizwärmebedarf:** | 110,90 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | 1,94 |
| **Kaufpreis:** | 268.900,00 € |
| **Betriebskosten:** | 148,05 € |
| **USt.:** | 14,81 € |

**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Benjamin Marinkovic**

Adonia Realitätenvermittlung GmbH
Hohenstaufengasse 9/2
1010 Wien











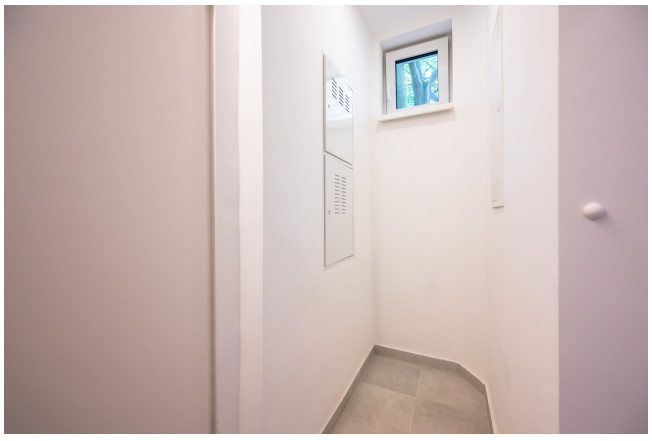
















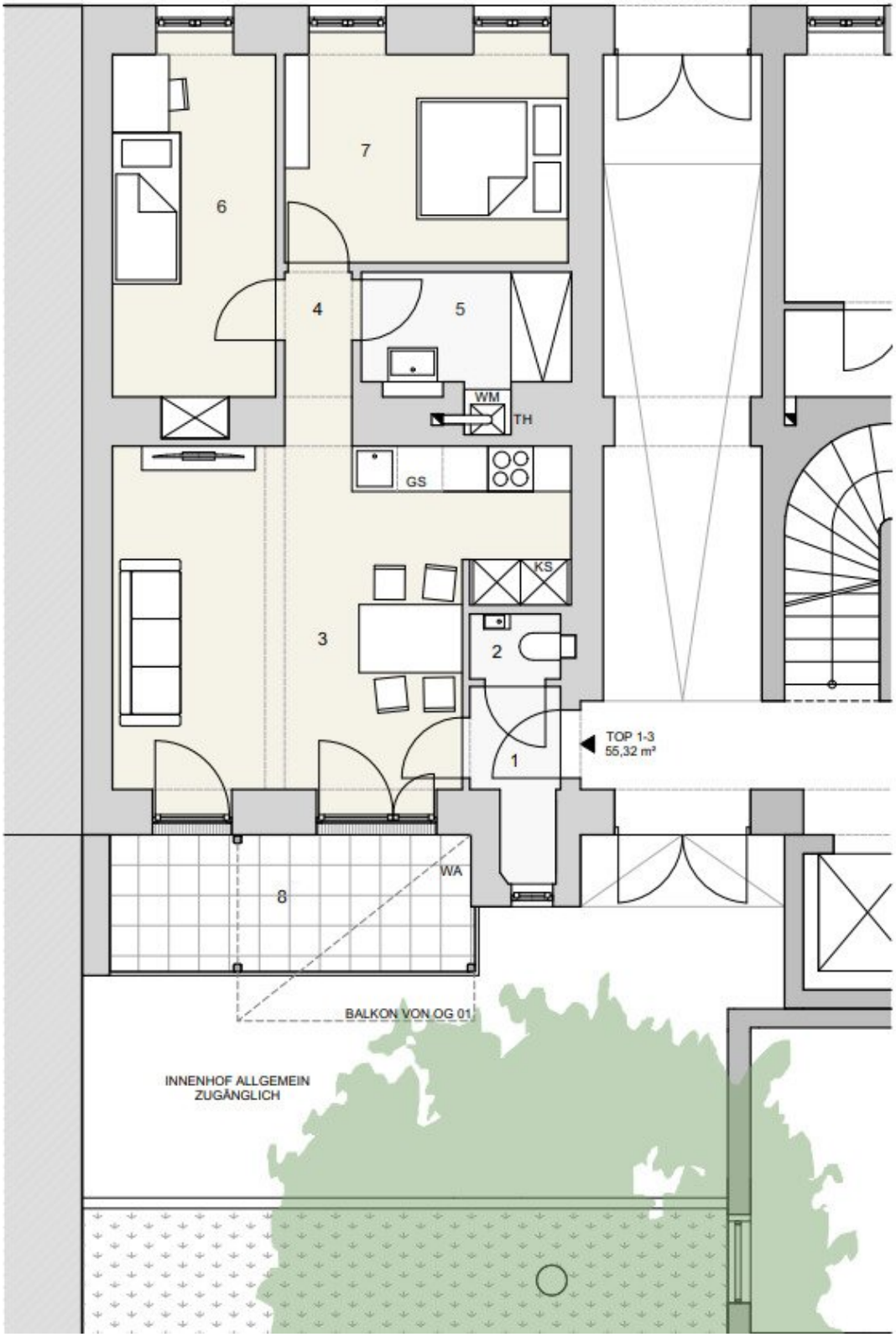



Tierarzt



# ADONIA

*Immobilien*


6
7
4
5
WM
TH
GS
KS
3
2
1
TOP 1-3
55,32 m²
8
WA
BALKON VON OG 01
INNENHOF ALLGEMEIN
ZUGÄNGLICH

# Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt diese ca. **54m² große 3-Zimmer Erdgeschoss-Altbauwohnung in sehr guter Lage des 16. Wiener Gemeindebezirk gelegen.**

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

**Räumlichkeiten:**

- Vorraum
- Abstellnische
- getrennte Toilette
- Wohn-Esszimmer
- Badezimmer mit Dusche
- Zimmer
- Zimmer
- Terrasse

(siehe Fotodokumentation und Plan)

**Zustand:**

Die Wohnung befindet sich in einem **sanierten Zustand** und wird als Erstbezug verkauft.

**Haus:**

Die Wohnung befindet sich **im Erdgeschoss** eines **Altbaus mit Freifläche.**

**Lage/Infrastruktur:**

Die Wohnung befindet sich in der Kirchstetterngasse und somit in guter Lage des 16. Wiener Gemeindebezirks **welcher von seinen Bewohnern vor allem wegen seiner gleichzeitigen Nähe zum Stadtzentrum (Universitäts- und Rathausviertel, Altes und Neues AKH) und zu Naherholungsbieten (Schwarzenbergpark, Schafberg, Kongresspark) geschätzt wird.**

Fußläufig sind in der unmittelbaren Umgebung zahlreiche Geschäfte des täglichen Bedarfs (Lebensmittel, Restaurants, Bekleidungsgeschäfte, Apotheken, Banken) sowie auch diverse Arztpraxen binnen weniger Minuten zu erreichen.

Auch Kindergärten, Schulen und Universitäten sind mit den oben genannten öffentlichen Verkehrsmitteln bestens angebunden. Die Wirtschaftsuniversität ist in weniger als 10 Minuten zu Fuß erreichbar.

**Preis:**

Der **Preis** für diese Wohnung beträgt **Euro 269.000**

Monatliche Kosten (lt Vorschreibung 06/2026): **Euro 220,46**

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 <500m
Krankenhaus <1.500m

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

**Nahversorgung**
Supermarkt <250m
Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <500m

**Sonstige**
Geldautomat <250m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <250m

**Verkehr**
Bus <250m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap