++NEU++ Sanierungsbedürftige 2-Zimmer-Altbauwohnung im 1. Stock – Balkon geplant, Bewilligung offen, 10.000 € zusätzlich



Objektnummer: 68086

Eine Immobilie von Adonia Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien,Hietzing
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	48,03 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	189,50 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	2,78
Kaufpreis:	154.900,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Rene Motamedi

Adonia Realitätenvermittlung GmbH
Hohenstaufengasse 9/2
1010 Wien

T +4369910983719

































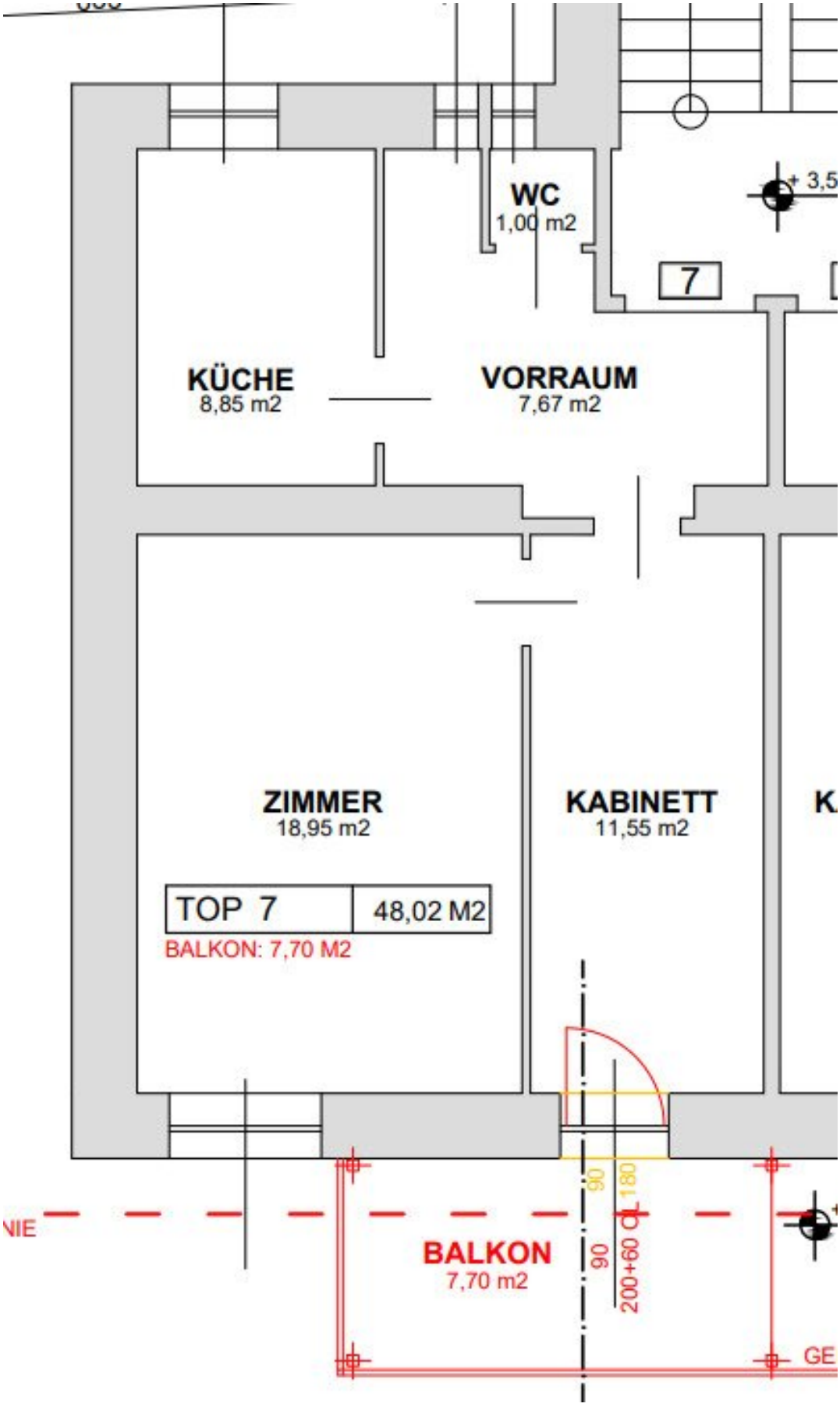



10 Jahre Adonia.
Immobilien sind unbeweglich.
Wir weiterhin nicht.
ADONIA
Immobilien
seit 2014



ADONIA

Immobilien


WC
1,00 m2
7
KÜCHE
8,85 m2
VORRAUM
7,67 m2
ZIMMER
18,95 m2
KABINETT
11,55 m2
TOP 7
48,02 M2
BALKON: 7,70 M2
BALKON
7,70 m2
90
180
90
200+60

Objektbeschreibung

Sanierungsbedürftige 2-Zimmer-Altbauwohnung in attraktiver Lage des 13. Bezirks

Wohnfläche: ca. 48 m²

Preis: € 155.000,-

1. OG

Eine Bewilligung für einen Balkon wird noch eingeholt. Die Bewilligungskosten in Höhe von € 10.000 sind nicht im Kaufpreis enthalten.

Lifterrichtungsbeitrag bei Fertigstellung des Aufzugs: 2.000€

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine ca. 48 m² große, sanierungsbedürftige 2-Zimmer-Altbauwohnung im **1.OG** eines klassischen Wiener Altbaus. Die Immobilie bietet viel Potenzial für kreative Köpfe und Investoren.

Raumaufteilung

- Vorraum mit Küchenanschlüssen
- Badezimmer mit WC
- Wohnzimmer
- Zimmer/Kabinett

(Details siehe aktuelle Fotos und Grundriss)

Zustand

Die Wohnung befindet sich in **sanierungsbedürftigen Zustand** und wird verkauft, wie sie liegt und steht. Das Objekt verfügt über eine Gasheizung.

Das Haus

- Klassischer Altbau ohne Lift

Lagebeschreibung

Die Liegenschaft befindet sich in der **Fasangartengasse**, im begehrten 13. Wiener Gemeindebezirk **Hietzing**, in ruhiger Wohnlage zwischen **Lainz** und **Speising**.

Die Umgebung ist geprägt von gepflegten Altbauten, Einfamilienhäusern und viel Grün – ideal für alle, die urbanes Wohnen mit einer entspannten Atmosphäre verbinden möchten.

In unmittelbarer Nähe befinden sich zahlreiche **Nahversorger**, **Cafés**, **Apotheken**, **Banken** und **lokale Geschäfte**. Das beliebte **EKZ Hietzing** sowie die **Hietzinger Hauptstraße** mit weiteren Einkaufsmöglichkeiten sind in wenigen Minuten erreichbar.

Erholung bieten der nahegelegene **Lainzer Tiergarten**, der **Schlosspark Schönbrunn** und mehrere kleine Parkanlagen in Gehweite.

Verkehrsanbindung

Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet:

- **Buslinien:** 56A, 56B, 58A und 8A – mit direkter Anbindung an die U-Bahnlinie **U4 Hietzing** sowie Richtung **Bahnhof Meidling**.
- **S-Bahn:** Station **Wien Speising** (S80) in ca. 4 Gehminuten erreichbar.
- **Straßenbahn:** Linie 60, 52, 10 mit Verbindung nach Hietzing und in Richtung

Westbahnhof sowie 62 (Lainz - Karlsplatz/Oper)

- **Auto:** Rasche Erreichbarkeit der **Breitenfurter Straße**, **Hadikgasse** und **A1 Westautobahn**.
- **Flughafen:** Ca. 30 Minuten Fahrzeit zum Flughafen Wien-Schwechat.

Preis

- **Kaufpreis:** € 155.000,-

Eine Bewilligung für einen Balkon wird noch eingeholt. Die Bewilligungskosten in Höhe von € 10.000 sind nicht im Kaufpreis enthalten.

Vertragserrichtung und Abwicklung

- **Rechtsanwalt:** Mag. Markus Wieneroiter
- **Kosten:** Mindestvertragserrichtungskosten: 2.000 € + Barauslagen + 20 % USt, ansonsten 1,5% plus Barauslagen plus 20% Ust

Besichtigungstermine

Bitte senden Sie uns für die Vereinbarung eines Besichtigungstermins eine schriftliche Anfrage mit Ihren Terminwünschen. Wir antworten verlässlich am selben Tag!

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 <1.500m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <2.500m
Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <3.000m

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

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <2.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap