++NEU++ Klein wohnen, neu beginnen! 1-Zimmer-Altbau– in Sanierung bis Ende Oktober



Objektnummer: 68102

Eine Immobilie von Adonia Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1170 Wien
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	28,38 m²
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	142,40 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	2,38
Kaufpreis:	149.000,00 €

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

IMMY 2019 GOLD
Makler
Adonia Immobilien GmbH

FINDMYHOME.AT
QUALITÄT MAKLER
2019

Objektbeschreibung

Klein, fein, frisch saniert! 1-Zimmer-Altbauwohnung mit separater Küche – Erstbezug in Hernals

Geplante Fertigstellung: Ende Oktober – Besichtigungen sind bereits möglich!

Ob als erstes eigenes Zuhause oder als kompakter Rückzugsort in Wien: Diese **ca. 28 m² große 1-Zimmer-Altbauwohnung in der Sautergasse** verbindet eine praktische Raumaufteilung mit hochwertiger Ausstattung und der Gelegenheit, nach einer umfassenden Sanierung als Erste oder Erster einzuziehen.

Die Wohnung wird derzeit generalsaniert und **schlüsselfertig ohne Einbauküche** übergeben. Besonders angenehm: Die **separate Küche** lässt im Wohn- und Schlafbereich mehr Platz zum Einrichten und Wohlfühlen.

Die Highlights auf einen Blick

- **Erstbezug nach Generalsanierung**
- Ca. **28 m² Wohnfläche**
- **Separate Küche**
- Hochwertiger **Parkettboden im Wohn- und Schlafraum**
- Badezimmer mit WC, hochwertigen Fliesen und Markenarmaturen
- Gute Lage in **1170 Wien**
- Geplante Fertigstellung **Ende Oktober**
- **Besichtigungen bereits jetzt möglich**

Raumaufteilung

Die Wohnung verfügt über eine separate Küche, ein Wohn- und Schlafzimmer sowie ein Badezimmer mit WC. Die genaue Aufteilung entnehmen Sie bitte dem Grundrissplan.

Ausstattung & Zustand

Im Zuge der laufenden Generalsanierung entsteht ein Zuhause mit hochwertigen Materialien:

Ein schöner Parkettboden verleiht dem Wohnraum eine warme Atmosphäre, während das Badezimmer mit hochwertigen Fliesen und Markenarmaturen ausgestattet wird.

Der Verkauf erfolgt im **Erstbezug nach Generalsanierung, schlüsselfertig ohne Einbauküche**. So können Sie die Küche passend zu Ihrem persönlichen Geschmack gestalten.

Bitte beachten Sie: Die veröffentlichten Fotos zeigen **Beispielwohnungen desselben Bauträgers** und dienen zur Veranschaulichung des vorgesehenen Ausstattungsstils. Sie zeigen nicht die angebotene Wohnung.

Lage & Infrastruktur

Die Sautergasse liegt im 17. Wiener Gemeindebezirk – einem Wohnbezirk, der urbanen Alltag mit vielfältigen Freizeitmöglichkeiten verbindet. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Gastronomie, Apotheken und weitere Einrichtungen befinden sich in der Umgebung.

Die **Buslinie 10A** bietet Verbindungen nach Gersthof sowie zur U3 im Bereich Johnstraße. Für Erholung im Grünen stehen im Bezirk und seiner Umgebung unter anderem der Kongresspark, der Schafberg und der Schwarzenbergpark zur Verfügung.

Kaufpreis & laufende Kosten

Der **Kaufpreis beträgt € 149.000,–**.

Die monatlichen Betriebskosten betragen laut vorliegenden Angaben **ca. € 2,50 pro m² netto**. Bei ca. 28 m² entspricht dies rund **€ 70,– netto monatlich**.

Jetzt Besichtigung vereinbaren

Machen Sie sich bereits während der laufenden Sanierung ein Bild von Ihrem möglichen neuen Zuhause!

Senden Sie uns bitte eine schriftliche Anfrage – am besten gleich mit Ihren Terminwünschen. Wir antworten verlässlich am selben Tag und freuen uns darauf, Ihnen die Wohnung persönlich zu zeigen.

Auch für Fragen zur Wohnung und zum aktuellen Sanierungsstand stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

ADONIA Immobilien – ausgezeichnete Vermittlung

Unser Unternehmen wurde mit dem **goldenen IMMY 2019** ausgezeichnet. Weitere Auszeichnungen als „Bestes Start-up“ sowie als Qualitätsmakler in den Jahren 2015, 2018 und 2019 ergänzen diese Anerkennung.

Weitere Immobilienangebote finden Sie auf **adonia.at** – darunter auch Objekte, die nicht auf den gängigen Immobilienplattformen veröffentlicht werden.

Weitere Hinweise

Wir weisen auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis zum Abgeber bzw. zur Abgeberin hin. Unsere gesetzlichen Pflichten als Doppelmakler werden dadurch nicht beeinträchtigt.

Alle Angaben beruhen auf Informationen, die uns vom Abgeber bzw. von der Abgeberin zur Verfügung gestellt wurden, und wurden nicht selbst erhoben. Irrtum und Änderungen vorbehalten.

Unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen finden Sie im übermittelten Exposé sowie auf unserer Homepage. Wir weisen darauf hin, dass diese Vertragsinhalt werden.

Die Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten erfolgt nach den geltenden datenschutzrechtlichen Bestimmungen. Nähere Informationen finden Sie in der Datenschutzinformation auf unserer Homepage.

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 <2.000m
Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m

Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

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

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap