++NEU++ Sanierungsbedürftige 3-Zimmer-Altbauwohnung mit Wohnküche, zwei Schlafzimmern, Duschbad und separatem WC – ca. 90 m² im 3. Liftstock



Objektnummer: 68129

Eine Immobilie von Adonia Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1200 Wien
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	90,01 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	121,10 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	3,24
Kaufpreis:	359.000,00 €
Betriebskosten:	197,12 €
USt.:	21,58 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Luca Schelodetz

Adonia Realitätenvermittlung GmbH
Hohenstaufengasse 9/2
1010 Wien

T 0664/910 15 40













































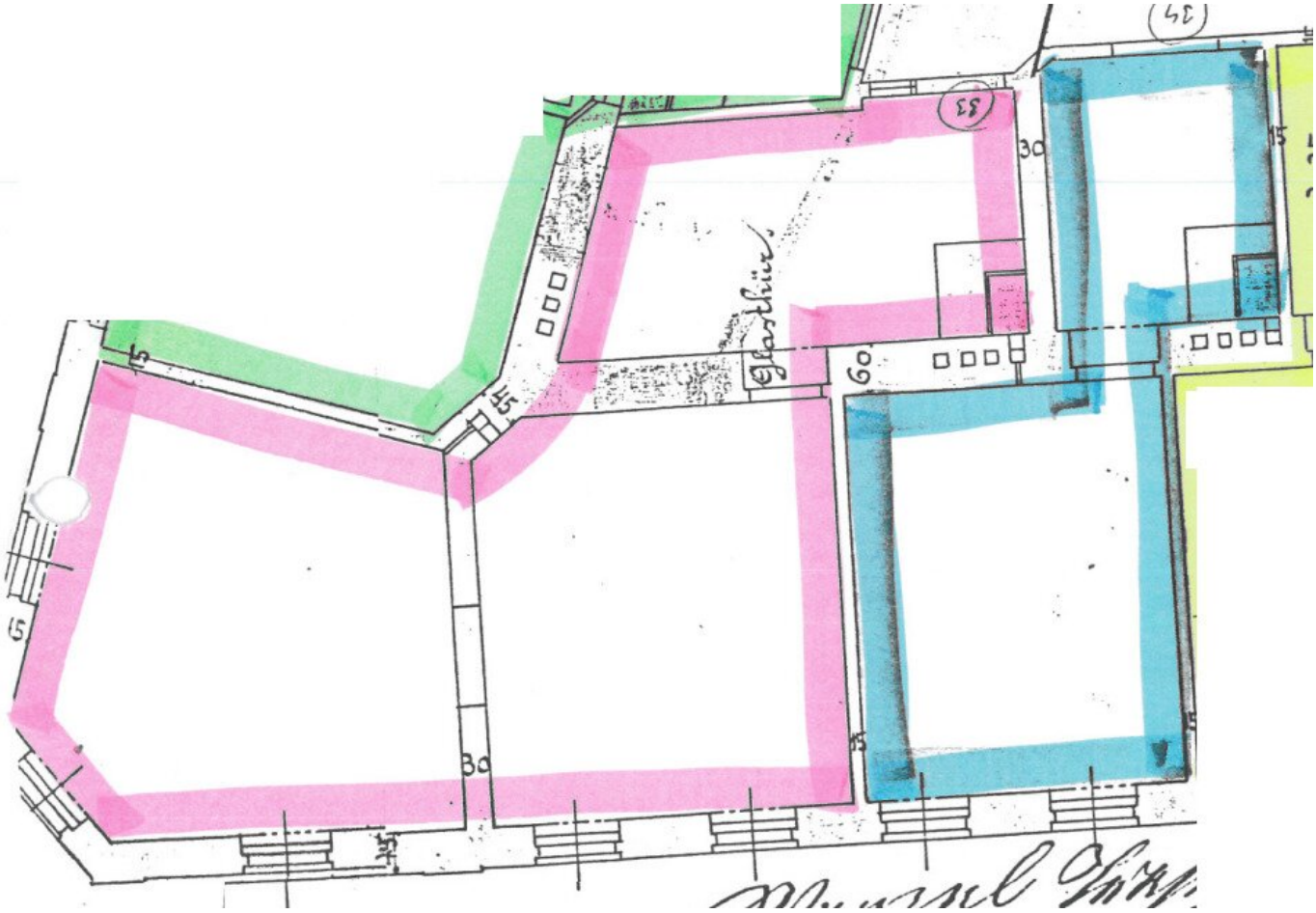

HOWARD


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



ADONIA

Immobilien


37
33
30
45
60
30

Objektbeschreibung

Sanierungsbedürftige 3-Zimmer-Altbauwohnung direkt am Augarten

Objektdetails:

Diese **sanierungsbedürftige** 3-Zimmer-Altbauwohnung mit ca. **90 m² Wohnfläche** steht in einer **hervorragenden Lage des 20. Bezirks** zum Verkauf. Das Objekt befindet sich in einem **klassischen Altbau** und bietet viel Potenzial zur individuellen Gestaltung.

Raumaufteilung:

- **Vorraum**
- **Wohnküche**
- **getrenntes WC**
- **Badezimmer mit Dusche**
- **Zimmer**
- **Zimmer**
- *(siehe Fotos und Grundriss)*

Zustand:

- **Sanierungsbedürftig**

- **Verkauf erfolgt im aktuellen Zustand („wie liegt und steht“) –** ideal für Eigennutzer mit Renovierungswünschen

Das Gebäude:

- **Altbau** mit historischem Charme

- **3. Obergeschoss (mit Lift)**

Lage und Verkehr:

Die Immobilie befindet sich in der **Traunfelsgasse** im 20. Wiener Gemeindebezirk.

Brigittenau liegt verkehrsgünstig zwischen dem Donaukanal und der Donau und zeichnet sich durch eine gute Mischung aus Wohn- und Dienstleistungsangeboten aus.

In der näheren Umgebung erwarten Sie vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und Gastronomie entlang der Klosterneuburger-, Jäger- und Wallensteinstraße. Zudem sind Schulen, Kindergärten und Nahversorgung gut erreichbar – ideale Voraussetzungen für den Alltag.

Die Wohnlage verbindet städtisches Leben mit der Nähe zum Wasser und zu Grün- bzw. Freiflächen – ein klarer Vorteil für Bewohner, die sowohl Komfort als auch Lebensqualität suchen.

Verkehrsanbindung

Die Verkehrsanbindung ist als sehr gut zu bezeichnen – sowohl im öffentlichen Verkehr als

auch mit dem Auto:

Öffentlicher Verkehr

- Nur wenige Gehminuten entfernt befindet sich die U4 Bahnstation Friedensbrücke.
- Im gesamten Bezirk Brigittenau sind zahlreiche Bus- und Straßenbahnlinien verfügbar:
    - Straßenbahn: 31 (Schottenring - Stammersdorf), 2 (Friedrich-Engels-Platz - Dornbach), 5 (Westbahnhof - Praterstern), 12 (Josefstädter Straße - Hillerstraße)
    - Bus: 5A (Nestroyplatz - Griegstraße)

Individualverkehr

- Die Lage am rechten Donauufer und nahe größerer Verkehrsknotenpunkte sorgt für gute Erreichbarkeit mit dem Auto.
- Parkmöglichkeiten sind in diesem dicht bebauten Stadtteil zwar begrenzt, aber Kurzparkzonen sind geregelt – Tiefgaragen oder Stellplätze in Nebenstraßen sind vorhanden.
- Die Verkehrsanbindung Richtung Gürtel, sowie über die Donaubrücken in andere Bezirke ist komfortabel.

Kaufpreis & Vertragsabwicklung:

- **Kaufpreis: € 359.000,-**
- **Betriebskosten ab 2026:** € 345,34

- **Reparaturrücklage per 07.01.2026:** € 108.000,00

- **Vertragserrichtung:** Mag. Georg Kampas

    - **Kosten:** 1,5% plus Barauslagen plus 20% Ust

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 <500m

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

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

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap