# ++NEU++ 3-Zimmer-Altbau mit zwei Bädern und Lift im Haus – Balkon bewilligt, noch nicht errichtet




**Objektnummer: 68147**

**Eine Immobilie von Adonia Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Wohnung |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1200 Wien |
| **Zustand:** | Sanierungsbeduerftig |
| **Alter:** | Altbau |
| **Wohnfläche:** | 62,58 m² |
| **Zimmer:** | 3 |
| **Bäder:** | 2 |
| **WC:** | 1 |
| **Balkone:** | 1 |
| **Heizwärmebedarf:** | 154,80 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | 1,19 |
| **Kaufpreis:** | 249.000,00 € |

**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Luca Schelodetz**

Adonia Realitätenvermittlung GmbH
Hohenstaufengasse 9/2
1010 Wien

T 0664/910 15 40












3


























ERİŞEUR
ZADRAN MARKT

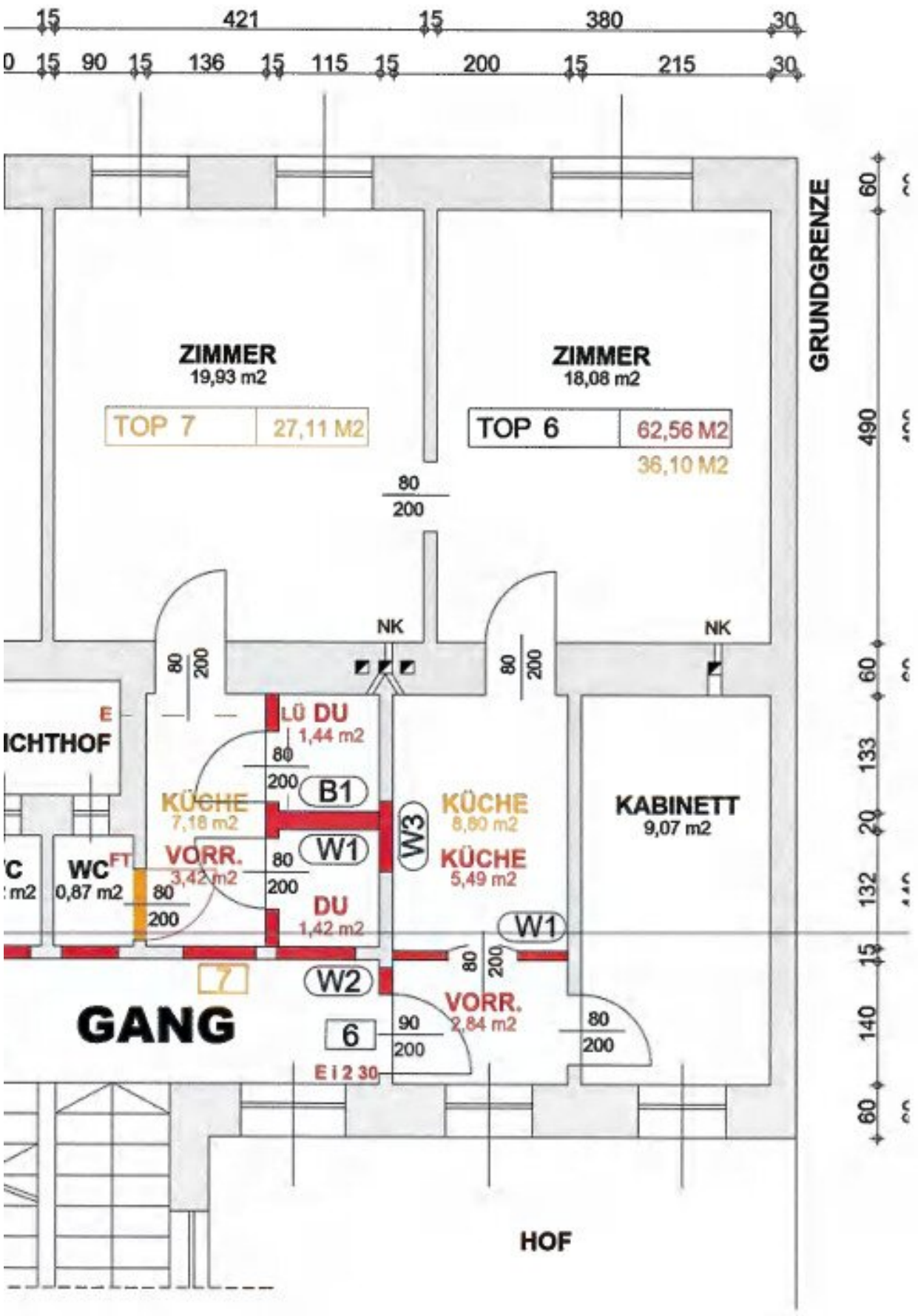

ZADRAN MARKT
ERİŞEUR

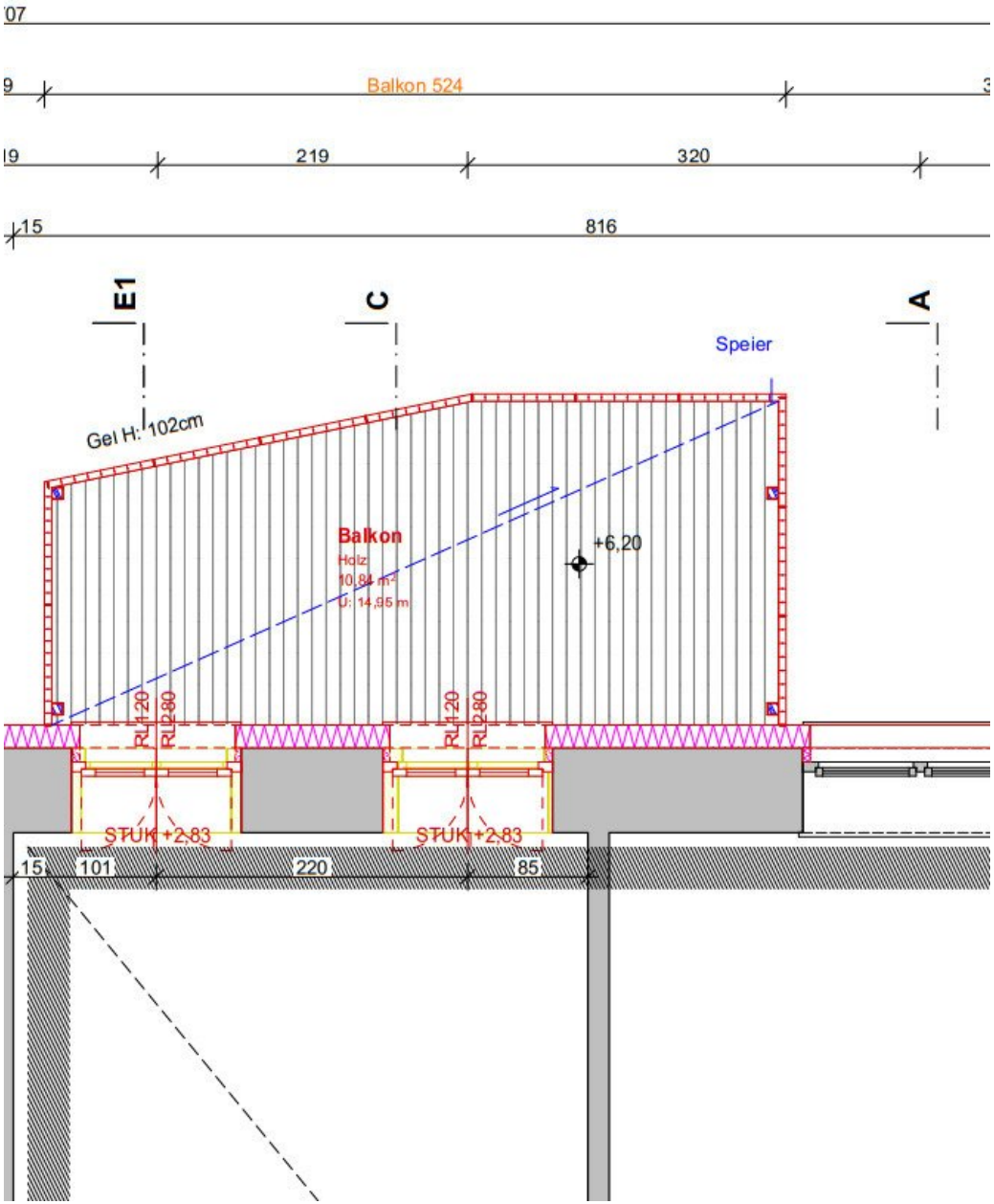

10 Jahre Adonia.
Immobilien sind unbeweglich.
Wir weiterhin nicht.
ADONIA
Immobilien
seit 2014



# ADONIA

*Immobilien*


15
421
15
380
30
0
15
90
15
136
15
115
15
200
15
215
30
ZIMMER
19,93 m2
ZIMMER
18,08 m2
GRUNDGRENZE
TOP 7
27,11 M2
TOP 6
62,56 M2
36,10 M2
80
200
NK
NK
80
200
80
200
E
ICHTHOF
LÜ DU
1,44 m2
80
200
B1
KÜCHE
7,18 m2
W3
KÜCHE
8,80 m2
KABINETT
9,07 m2
KÜCHE
5,49 m2
WC
0,87 m2
FT
VORR.
3,42 m2
80
200
80
200
W1
DU
1,42 m2
W1
7
W2
80
200
VORR.
2,84 m2
GANG
6
90
200
80
200
EI 2 30
HOF
60
490
60
133
20
132
15
140
60


07
9
Balkon 524
19
219
320
15
816
E1
C
A
Speier
Gel H: 102cm
Balkon
Holz
10,84 m²
U: 14,95 m
+6,20
RU 1-20
RU 2-80
RU 1-20
RU 2-80
STÜK +2,83
STÜK +2,83
15
101
220
85

# Objektbeschreibung

## Renovation-Required 3-Room Period Apartment in a Prime Location of Vienna's 20th District – Balcony Approved – Airbnb Suitable

**Living Area:** approx. 63 m²

**Price:** €249,000

## Property Description

For sale is a **renovation-required 3-room apartment** with approx. **63 m²** of living space, located in **Vienna's 20th district** in a **classic period building**.

## Balcony

A **balcony has been officially approved** but **has not yet been built**.

## Layout

- Entrance hall
- Two bathrooms with shower
- Separate WC
- Living room with open kitchen
- 2 rooms (bedrooms or flexible use)
- Balcony (approved, not yet constructed)

(*See current photo documentation; floor plan in preparation*)

## Condition

- The apartment is in **renovation-needed condition**
- Sold **as-is** ("wie liegt und steht")

## The Building

- Classic **period building** (with elevator)
- **High ground floor** location
- **Future attic expansion** is planned; an **elevator is already available**

## Location & Infrastructure

This apartment is located in a **highly desirable part of the 20th district**, offering **excellent infrastructure and connectivity**.

**Amenities Nearby:**

- Supermarkets, pharmacies, banks, and restaurants
- **Hannovermarkt**: just steps away – ideal for fresh produce and local goods

**Leisure & Recreation:**

- **Augarten Park** and the **Danube Canal promenade** are nearby, offering a variety of recreational activities

## Public Transport Access:

- **Underground:** U4 Friedensbrücke, U6 Jägerstraße
- **Tram lines:** 5, 31, 33
- **Bus:** Line 5A
- The **city center is only minutes away** by public transport

## Purchase Price & Legal Information

- **Purchase Price:** €249,000
- **Contract drafting by:** Attorney Mag. Markus Wieneroiter

- **Legal Fees:**
    - Minimum fee: €2,000 + disbursements + 20% VAT
    - Alternatively: 1.5% of the purchase price + disbursements + 20% VAT

## Viewings

To schedule a viewing, **please send us a written request including your preferred time slots**. We guarantee a **reliable same-day response**!

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 <1.000m

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

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

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap