# ++NEU++ Raum für Ihre Ideen! Sanierungsbedürftige 3,5-Zimmer-Altbauwohnung – Balkon bewilligt, noch nicht erbaut



**Objektnummer: 68304**

**Eine Immobilie von Adonia Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Wohnung |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1120 Wien |
| **Zustand:** | Sanierungsbeduerftig |
| **Alter:** | Altbau |
| **Wohnfläche:** | 66,77 m² |
| **Zimmer:** | 3,50 |
| **Balkone:** | 1 |
| **Heizwärmebedarf:** | 116,90 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | 2,35 |
| **Kaufpreis:** | 219.000,00 € |

**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Rene Motamedi**

Adonia Realitätenvermittlung GmbH
Hohenstaufengasse 9/2
1010 Wien

T +4369910983719

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.







































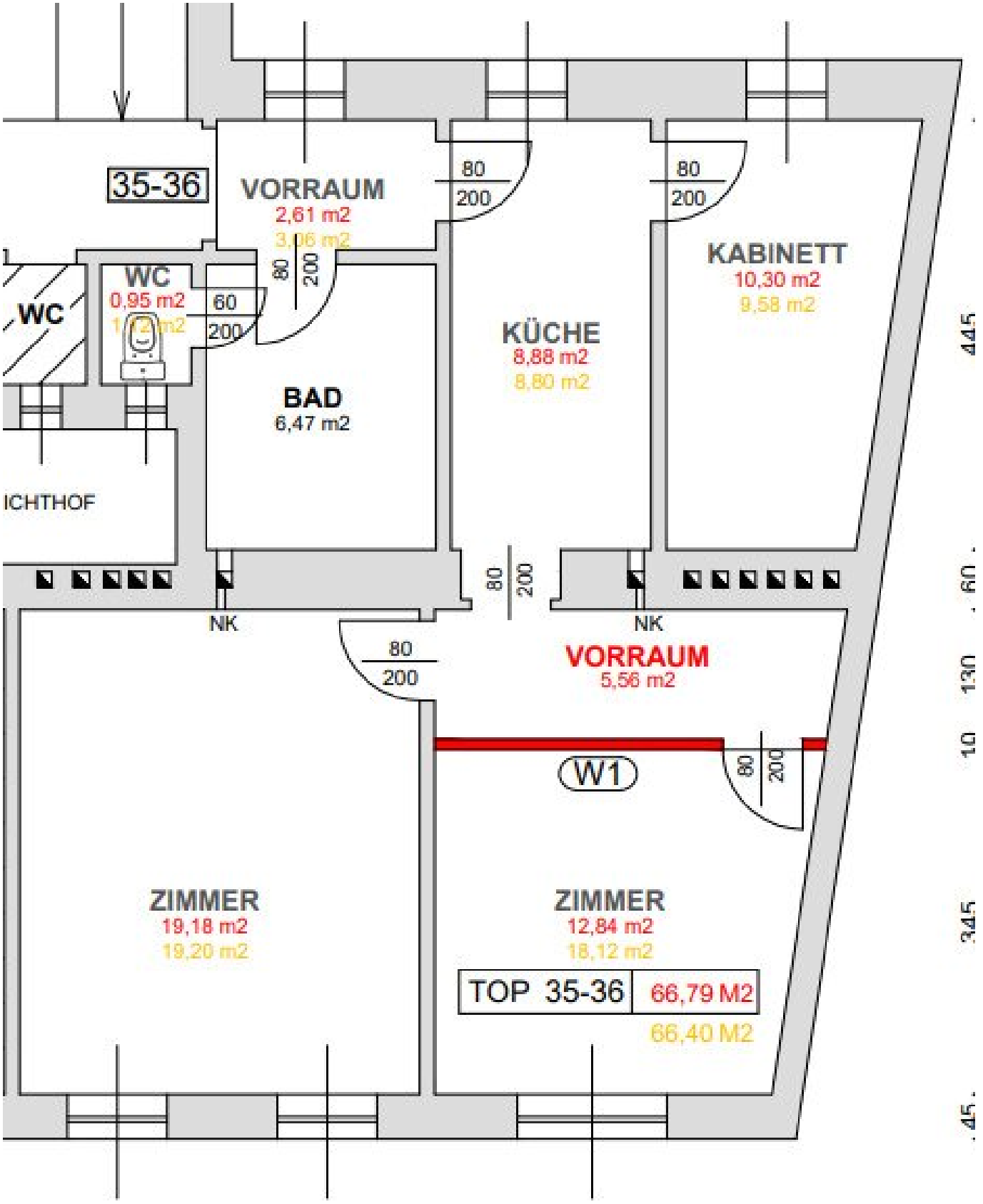
10 Jahre Adonia.

Immobilien sind
unbeweglich.

Wir weiterhin nicht.

ADONIA
*Immobilien*
seit 2014

ADONIA
*Immobilien*


35-36
VORRAUM
2,61 m2
3,06 m2
80
200
KABINETT
10,30 m2
9,58 m2
WC
0,95 m2
60
200
WC
KÜCHE
8,88 m2
8,80 m2
BAD
6,47 m2
ICHTHOF
NK
NK
VORRAUM
5,56 m2
W1
ZIMMER
19,18 m2
19,20 m2
ZIMMER
12,84 m2
18,12 m2
TOP 35-36
66,79 M2
66,40 M2
445
345

# Objektbeschreibung

## Sanierungsbedürftige Wohnung in guter Lage – 12. Wiener Gemeindebezirk

**Ca. 67 m², Altbau, 3. Etage**

Zum Verkauf gelangt diese **ca. 67 m² große sanierungsbedürftige Wohnung** in einer **guten Lage im 12. Wiener Gemeindebezirk**.

**Besichtigung**

**++ Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin! ++**

Bitte senden Sie uns **jedenfalls eine schriftliche Anfrage**. Wir antworten verlässlich noch am selben Tag.

## Räumlichkeiten

- Vorraum
- Bad
- WC
- getrennte Küche
- Kabinett
- Zimmer
- Zimmer
- Balkonoption (Balkon ist bewilligt, jedoch noch nicht erbaut)

**Hinweis**: Weitere Details entnehmen Sie bitte der **aktuellen Fotodokumentation** und dem **Einreichplan**.

## Zustand

Die Wohnung ist **komplett sanierungsbedürftig** und wird **wie sie liegt und steht** verkauft.

## Das Haus

- Die Wohnung befindet sich auf der **3. Etage eines Altbaus (ohne Lift)**.

- In den kommenden Jahren ist die Realisierung eines Dachgeschossausbaus inklusive Lifteinbau vorgesehen. Der einmalige Lifterrichtungsbeitrag beträgt EUR 6.000,– und ist bei Unterzeichnung des Kaufvertrags auf dem Treuhandkonto zu hinterlegen.

## Lage und öffentliche Verkehrsanbindung

Die Koppreitergasse 6 befindet sich im 12. Wiener Gemeindebezirk Meidling, einem urbanen Gebiet mit vielfältiger Infrastruktur. Die Umgebung zeichnet sich durch eine Mischung aus Wohn- und Geschäftsbereichen aus, die eine hohe Lebensqualität bieten.?

**Verkehrsanbindung:**

Die Lage der Koppreitergasse 6 bietet hervorragende Verkehrsanbindungen:?

- **Öffentliche Verkehrsmittel:** Der Bahnhof Meidling, auch als Station Philadelphiabrücke bekannt, ist in etwa fünf Gehminuten erreichbar. Dort verkehren die U-Bahn-Linie U6, diverse S-Bahn-Linien sowie Regional- und Fernzüge. Zudem halten dort mehrere Buslinien, darunter die Linien 7A, 8A, 9A, 15A, 59A und 62A, sowie die Straßenbahnlinie 62.

- **Straßenverkehr:** Durch die Nähe zur Eichenstraße und zur Breitenfurter Straße ist eine gute Anbindung an das Wiener Straßennetz gewährleistet.

**Infrastruktur und Einrichtungen:**

In der unmittelbaren Umgebung der Koppreitergasse 6 finden sich zahlreiche Einrichtungen des täglichen Bedarfs:?

- **Einkaufsmöglichkeiten:** Die Meidlinger Hauptstraße, eine beliebte Einkaufsstraße, ist

fußläufig erreichbar und bietet eine Vielzahl von Geschäften, Supermärkten und Boutiquen.?

- **Gesundheitsversorgung:** In der direkten Umgebung gibt es eine große Auswahl an Apotheken, Allgemein- und Facharztpraxen. ?

- **Freizeit und Erholung:** Mehrere Fitnesscenter sind in der Nähe vorhanden. Zudem laden Parks und Grünflächen in Meidling zur Erholung ein.?

Zusammenfassend bietet die Wohnung in der Koppreitergasse 6 eine zentrale Lage mit exzellenter Verkehrsanbindung und umfassender Infrastruktur, die sowohl den Alltag erleichtert als auch vielfältige Freizeitmöglichkeiten eröffnet.

## Preis

- **Kaufpreis**: **EUR 219.000,-**

- einmaliger Lifterrichtungsbeitrag: 6.000 €

## Vertragserrichtung und Abwicklung

- **Rechtsanwalt:** Mag. Markus Wieneroiter

- **Kosten:** Mindestvertragserrichtungskosten: 2.000 € + Barauslagen + 20 % USt, ansonsten 1,5% plus Barauslagen plus 20% Ust

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 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 <500m
Krankenhaus <1.500m

**Kinder & Schulen**
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <500m

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

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

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap