++NEU++ Sanierungsbedürftige 3-Zimmer-Altbauwohnung mit 68 m² im Erdgeschoss nahe Einsiedlerplatz



Objektnummer: 68302

Eine Immobilie von Adonia Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Embelgasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1050 Wien
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	68,03 m²
Zimmer:	3
Heizwärmebedarf:	164,80 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	3,58
Kaufpreis:	199.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Luca Schelodetz

Adonia Realitätenvermittlung GmbH
Hohenstaufengasse 9/2
1010 Wien

T 0664/910 15 40

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















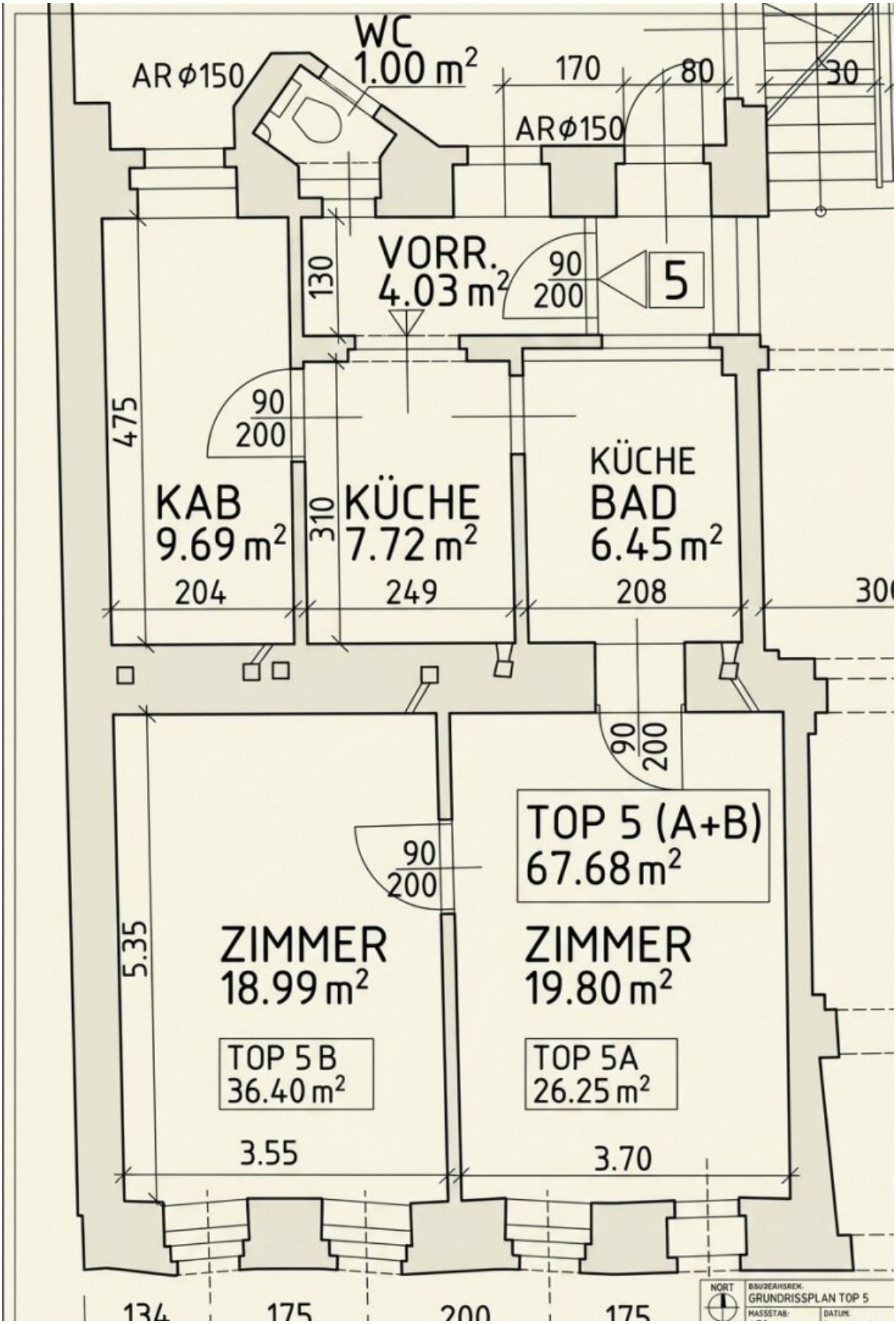






ADONIA

Immobilien


WC
1.00 m²
AR Ø150
170
80
30
AR Ø150
VORR.
4.03 m²
130
90
200
5
475
90
200
KAB
9.69 m²
204
310
KÜCHE
7.72 m²
249
KÜCHE
BAD
6.45 m²
208
90
200
TOP 5 (A+B)
67.68 m²
90
200
5.35
ZIMMER
18.99 m²
TOP 5 B
36.40 m²
3.55
ZIMMER
19.80 m²
TOP 5A
26.25 m²
3.70
NORT
GRUNDRISSPLAN TOP 5

Objektbeschreibung

Charmante 3-Zimmer Erdgeschoss-Altbauwohnung in Margareten – Sanierungsbedürftig mit Potenzial

Zum Verkauf gelangt diese ca. **68 m² große Altbauwohnung** in guter Lage des **5. Wiener Gemeindebezirks (Margareten)**.

Besichtigung

WICHTIG: Zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins senden Sie uns bitte **jedenfalls eine schriftliche Anfrage** – wir antworten **verlässlich am selben Tag!**

Raumaufteilung

- Vorraum mit Küchenanschlüssen
- Wohn-/Schlafzimmer
- Zimmer
- Zimmer

(Siehe Fotodokumentation für Details)

Zustand

Die Wohnung befindet sich in einem **vollständig sanierungsbedürftigen Zustand** und wird **wie sie liegt und steht verkauft** – ideal für kreative Köpfe und Investoren!

Lage – Embelgasse

Die Wohnung liegt in unmittelbarer Nähe zum **Einsiedlerplatz**, einem ruhigen, begrünten Stadtplatz mit:

Einsiedlerpark – Spielplätze & Sitzgelegenheiten

Volksbad Einsiedlerplatz – ein historisches Familienbad

Charme des Altbaus – Umgebung geprägt von spätgründerzeitlichen Häusern

Nahversorgung & Gastronomie – vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und Restaurants

Verkehrsanbindung – Top Infrastruktur

- **Buslinie 59A** – Direkt am Platz, Verbindung zur Innenstadt (Oper/Karlsplatz) & Bahnhof Meidling
- **U-Bahn U4 (Station Margaretengürtel)** – ca. 9 Gehminuten
- **Straßenbahnlinien 6 & 18** – ca. 5 Minuten zur Haltestelle Arbeitergasse/Gürtel
- **S-Bahn (Matzleinsdorfer Platz)** – ca. 10 Minuten zu Fuß (S1, S2, S3, S4, S60, S80 & Regionalzüge)

Fahrradfreundlich & verkehrsberuhigt mit 30 km/h-Zonen in der Umgebung

Kaufpreis

EUR 199.000,-

Monatliche BK-Vorschreibung: EUR 194,92

Reparaturrücklagenstand per 09.12.2025: EUR 26.651,78

Vertragserrichtung

Mag. Georg Kampas

Kosten: 1,5 % des Kaufpreises + Barauslagen + 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, 2019 und 2020 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 <250m
Apotheke <500m
Klinik <750m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen
Schule <250m
Kindergarten <250m
Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung
Supermarkt <250m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <1.250m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <750m

Verkehr
Bus <250m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <3.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap