# ++NEU++ Platz für Ihre Ideen: sanierungsbedürftige 2-Zimmer-Altbauwohnung mit Kabinett und separatem WC



**Objektnummer: 68342**

**Eine Immobilie von Adonia Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| Adresse | Engerthstraße |
| **Art:** | Wohnung |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1200 Wien,Brigittenau |
| **Zustand:** | Sanierungsbeduerftig |
| **Alter:** | Altbau |
| **Wohnfläche:** | 41,26 m² |
| **Zimmer:** | 2 |
| **Heizwärmebedarf:** | 135,00 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | 2,68 |
| **Kaufpreis:** | 148.900,00 € |

**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Benjamin Marinkovic**

Adonia Realitätenvermittlung GmbH
Hohenstaufengasse 9/2
1010 Wien

T 06765446834

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






























ADONIA

*Immobilien*

# Objektbeschreibung

## Ideal für Bastler: sanierungsbedürftige 2-Zimmer-Altbauwohnung in Ruhelage – ca. 41 m², 1200 Wien

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt diese sanierungsbedürftige **ca. 41 m² große 2-Zimmer-Altbauwohnung** in guter Lage des **20. Wiener Gemeindebezirks**.

Die Wohnung befindet sich im **1. Stock** eines Altbaus.

**Besichtigung:**

**Zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins senden Sie uns bitte jedenfalls eine schriftliche Anfrage!**

*(Wir antworten verlässlich am selben Tag!)*

## Raumaufteilung

- Vorraum mit Küchenanschlüssen
- getrenntes WC
- Wohnzimmer
- Kabinett
- *(siehe Fotodokumentation, Grundriss wird nachgereicht)*

## Zustand

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

Ideal für Bastler und Visionäre

## Haus & Ausstattung

- **strassenseitige Lage im 1. Stock** eines klassischen Altbaus in der **Engerthstraße**

- **Dachgeschoss neu ausgebaut**, **Lift eingebaut**

  *Hinweis: Nutzung und Kosten des Lifts sind direkt mit dem Lifterrichter zu klären*

## Lage

- Ruhige Wohngegend nahe der **Millennium City / Millennium Tower**
- **Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs** fußläufig erreichbar
- Zahlreiche **Allgemein- und Fachärzte** in unmittelbarer Umgebung
- **Allerheiligenpark** als nächste Grünfläche
- **Donau** und Freizeitmöglichkeiten nur ca. 2 Gehminuten entfernt

## Verkehrsanbindung

- **U6 Station "Handelskai"**
- **Buslinien:** 5A, 11A, 11B, 37A
- **Schnellbahn (S-Bahn)**

  Ausgezeichnete Anbindung an das Wiener Verkehrsnetz

## Kaufpreis

**€ 149.000,-**

**Vertragserrichter:** Mag. Georg Kampas (1,5 % + Barauslagen + 20 % USt)

## Kontakt

Für **Fragen** oder zur **Vereinbarung eines Besichtigungstermins** kontaktieren Sie uns bitte **am besten per E-Mail**.

Bitte stellen Sie sicher, dass Sie diese Immobilie **ausschließlich über Adonia Immobilien** anfragen – **Mehrfachanfragen** bei anderen Maklerbüros können problematisch sein.

## Über Adonia Immobilien

? **Goldener IMMY 2019 – Auszeichnung für Wiener Qualitätsmakler**

Auch prämiert als:

- **Bestes Start-Up**
- **Qualitätsmakler 2015, 2018, 2019 und 2020**

Besuchen Sie auch unsere Website: **adonia.at**

## Wichtige Hinweise

- **Wirtschaftliches Naheverhältnis** zum Abgeber/der Abgeberin besteht – unsere Rolle als **Doppelmakler** bleibt davon unberührt.
- Alle Angaben basieren auf den Informationen des Abgebers/der Abgeberin – **Irrtum und Änderungen vorbehalten.**
- Unsere **Allgemeinen Geschäftsbedingungen (AGB)** finden Sie im Exposé und auf unserer Homepage.
- Ihre **personenbezogenen Daten** werden gemäß den **Datenschutzbestimmungen** verarbeitet. Details dazu finden Sie auf unserer Website unter **Datenschutzinformation**.

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 <250m
Klinik <500m
Krankenhaus <500m

**Kinder & Schulen**
Schule <250m

Kindergarten <250m
Universität <1.000m
Höhere Schule <1.750m

**Nahversorgung**
Supermarkt <250m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <500m

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

**Verkehr**
Bus <250m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <750m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <1.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap