++NEU++ Zum Hof orientiert – sanierte 2-Zimmer-Altbauwohnung mit bewilligtem 4-m²-Balkon; Anbau auf Kosten und Risiko des Käufers



Objektnummer: 68402

Eine Immobilie von Adonia Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Blindengasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1080 Wien
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	64,01 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	76,30 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1,45
Kaufpreis:	379.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Benjamin Marinkovic

Adonia Realitätenvermittlung GmbH
Hohenstaufengasse 9/2
1010 Wien

T 06765446834


















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


LA TROUVAILLE
seit 1996




4









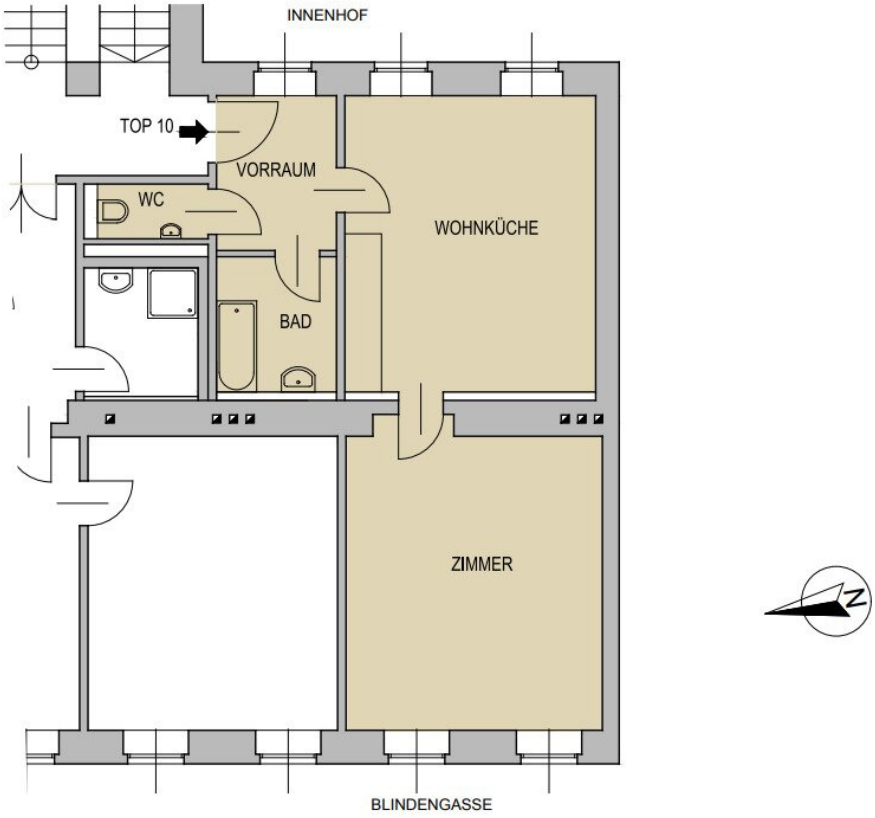


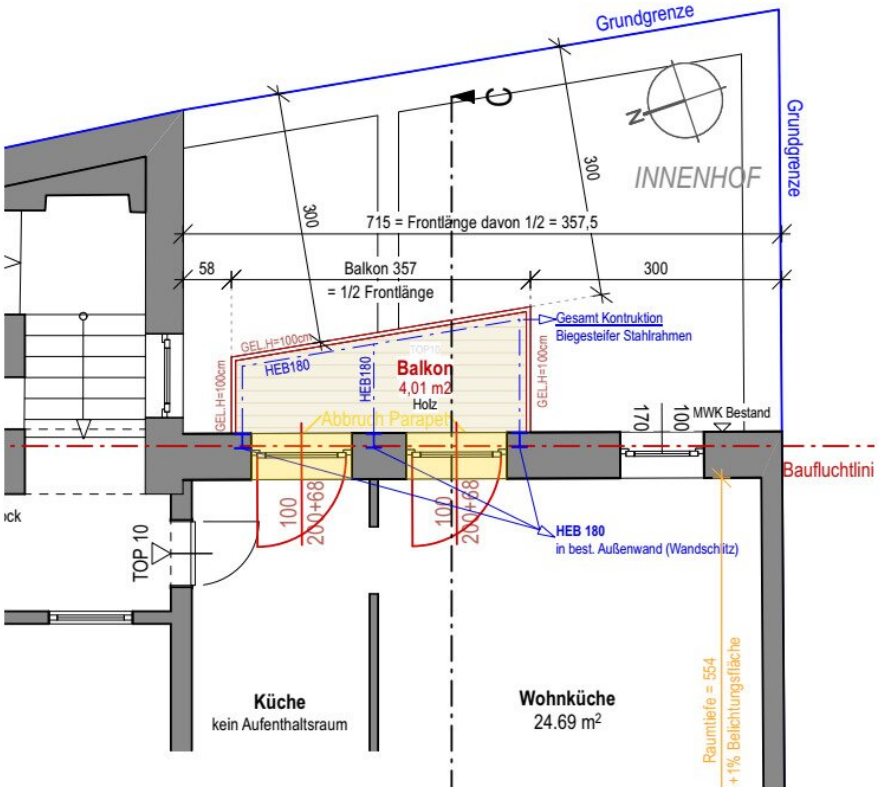




ADONIA

Immobilien


INNENHOF
TOP 10
VORRAUM
WC
WOHNKÜCHE
BAD
ZIMMER
N
BLINDENGASSE


Grundgrenze
Grundgrenze
INNENHOF
300
300
715 = Frontlänge davon 1/2 = 357,5
58
Balkon 357
= 1/2 Frontlänge
300
Gesamt Kontruktion
Biegesteifer Stahlrahmen
GEL.H=100cm
HEB180
HEB180
GEL.H=100cm
Balkon
4,01 m2
Holz
Abbruch Parapet
170
100
MWK Bestand
Baufluchtlini
100
200+68
100
200+68
HEB 180
in best. Außenwand (Wandschlitz)
TOP 10
Küche
kein Aufenthaltsraum
Wohnküche
24.69 m2
Raumtiefe = 554
+1% Belichtungsfläche

Objektbeschreibung

Sanierte 2-Zimmer Altbau-Wohnung mit Einbauküche

Charmante Wohnung mit Balkonoption und Kurzzeitvermietungsmöglichkeit

Objektbeschreibung:

Zum Verkauf gelangt diese sanierte 2-Zimmer-Wohnung in einem gepflegten Altbau.

Ein 4 m² großer Balkon in den Innenhof ist bewilligt und kann auf eigene Kosten und eigenes Risiko vom neuen Eigentümer angebaut werden.

Besonders attraktiv: Im Wohnungseigentumsertrag ist festgehalten, dass eine Kurzzeitvermietung, z. B. über AirBnB, zulässig ist!

Wichtiger Hinweis:

Zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins senden Sie uns bitte eine schriftliche Anfrage. Wir antworten verlässlich am selben Tag!

Raumaufteilung (Top 10, zweite Etage):

- Vorraum
- Getrenntes WC
- Badezimmer
- Wohnküche (hofseitig, mit Balkonoption)
- Zimmer

(siehe aktuelle Fotos und Grundriss)

Ausstattung und Zustand:

Die Wohnung wurde saniert und wird wie sie liegt und steht verkauft. *(Details siehe Fotodokumentation)*

Das Haus:

Die Wohnung befindet sich im zweiten Stock eines gepflegten Altbaus.

Ein Personenaufzug ist vorhanden.

Lage:

Die Wohnung befindet sich in der Blindengasse, einer der gefragtesten Lagen des 8. Bezirks in Wien.

In unmittelbarer Umgebung finden Sie:

- Geschäfte des täglichen Bedarfs (Lebensmittel, Restaurants, Apotheken, Banken, Modegeschäfte)
- Arztpraxen und medizinische Versorgung
- Kindergärten, Schulen und Universitäten (z. B. die Wirtschaftsuniversität, nur 10 Minuten zu Fuß entfernt)

Die hervorragende Verkehrsanbindung umfasst:

- **U-Bahn:** U6 (Station Josefstädter Straße, 2 Minuten Fußweg)
- **Straßenbahnlinien:** 2, 5, 33, 46
- **Buslinien:** Diverse

Die Wiener Innenstadt ist in nur 10 Minuten erreichbar. Auch die Randbezirke sind durch die Anbindung schnell zugänglich.

Preis:

Lastenfreier Kaufpreis: **€ 379.000**

Sollten Sie **Fragen** haben oder einen **persönlichen Besichtigungstermin** 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, 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 <250m
Klinik <500m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen
Schule <250m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <500m

Nahversorgung
Supermarkt <250m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <750m

Sonstige
Geldautomat <250m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr
Bus <250m
U-Bahn <250m
Straßenbahn <250m
Bahnhof <250m
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap