# ++NEU++ Sanierungsbedürftige 3-Zimmer-Altbauwohnung mit Kabinett im 3. Liftstock – Balkon bewilligt, noch nicht errichtet




**Objektnummer: 68441**

**Eine Immobilie von Adonia Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Wohnung |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1200 Wien |
| **Zustand:** | Teil_vollrenovierungsbed |
| **Alter:** | Altbau |
| **Wohnfläche:** | 68,85 m² |
| **Zimmer:** | 3 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Balkone:** | 1 |
| **Heizwärmebedarf:** | 41,00 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | 0,87 |
| **Kaufpreis:** | 265.000,00 € |

**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Luca Schelodetz**

Adonia Realitätenvermittlung GmbH
Hohenstaufengasse 9/2
1010 Wien

T 0664/910 15 40
































ERİŞEUR
ZADRAN MARKT




ZADRAN MARKT
Lyca
Lyca



10 Jahre Adonia.

Immobilien sind unbeweglich.

Wir weiterhin nicht.

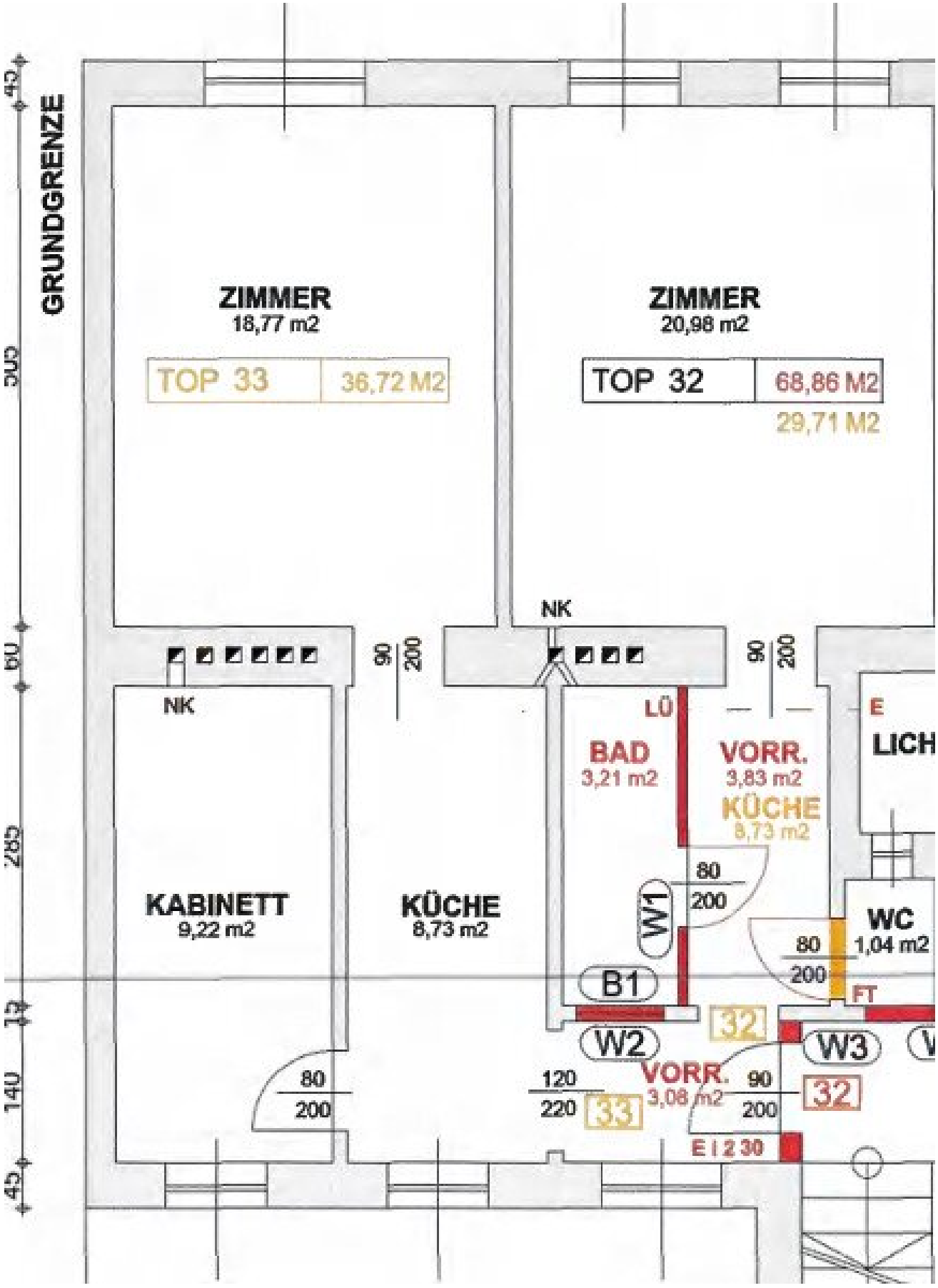
ADONIA

*Immobilien*

seit 2014

ADONIA

*Immobilien*


GRUNDGRENZE
ZIMMER
18,77 m2
TOP 33
36,72 M2
ZIMMER
20,98 m2
TOP 32
68,86 M2
29,71 M2
NK
NK
90
200
90
200
LÜ
BAD
3,21 m2
VORR.
3,83 m2
KÜCHE
8,73 m2
E
LICH
KABINETT
9,22 m2
KÜCHE
8,73 m2
80
200
W1
WC
1,04 m2
80
200
FT
B1
32
W2
W3
VORR.
3,08 m2
120
220
33
90
200
32
E I 2 30
80
200

51
15
RL 234
RL 80
STUK +2,34
85
FT ÜBERLAGER
b/h=12/14,2cm
STUK +2,83
RL 120
RL 280
218
STUK +2,83
RL 120
RL 280
93
10
Speier
Gel H: 102cm
Balkon
Holz
4,41 m²
U: 10,79 m
+6,20
C6
R30 und A2

# Objektbeschreibung

## Sanierungsbedürftige 3-Zimmer-Altbauwohnung in begehrter Lage des 20. Bezirks

**Wohnfläche:** ca. 69 m²

**Preis:** € 264.000,-

**Objektbeschreibung**

Zum Verkauf steht eine ca. 69 m² große, sanierungsbedürftige 3-Zimmer-Altbauwohnung im **3. Obergeschoss** eines klassischen Wiener Altbaus. Diese Immobilie bietet viel Potenzial zur individuellen Gestaltung und eignet sich ideal für kreative Köpfe oder Investoren.

Ein **Balkon** ist bewilligt, jedoch noch nicht errichtet.

## Raumaufteilung

- Vorraum mit Küchenanschlüssen
- Getrenntes WC
- Badezimmer mit Dusche
- Wohnzimmer
- Zimmer
- Kabinett
- Balkon (bewilligt, noch nicht gebaut)

*(Details siehe aktuelle Fotos und Einreichungsunterlagen.)*

## Zustand

Die Wohnung befindet sich in **sanierungsbedürftigem Zustand** und wird wie sie liegt und steht verkauft.

## Das Haus

- Klassischer Altbau mit Lift (3. Obergeschoss)
- Geplanter Dachgeschossausbau; ein Aufzug ist bereits vorhanden

## Lage und Infrastruktur

Die Wohnung liegt in einer begehrten Wohngegend des **20. Wiener Gemeindebezirks**, die für ihre zentrale Lage und gute Erreichbarkeit bekannt ist.

**Infrastruktur:**

- **Einkaufsmöglichkeiten:** Supermärkte, Apotheken, Banken, Bekleidungsgeschäfte und Restaurants befinden sich in fußläufiger Nähe.
- **Hannovermarkt:** Ideal für frische Lebensmittel und regionale Produkte.

**Freizeit:**

- **Augarten:** Eine grüne Oase in der Nähe, ideal für Spaziergänge und Erholung.
- **Donaukanal:** Perfekt für Outdoor-Aktivitäten und Freizeitgestaltung.

## Verkehrsanbindung

Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist hervorragend:

- **U-Bahn:** U4 Friedensbrücke, U6 Jägerstraße

- **Straßenbahn:** Linien 5, 31, 33

- **Bus:** Linie 5A

Die Wiener Innenstadt ist schnell und bequem erreichbar.

## Preis

- **Kaufpreis:** € 264.000,-

## Vertragserrichtung und Abwicklung

- **Notar:** Mag. Markus Wieneroiter

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

## Besichtigungstermine

**Bitte senden Sie uns zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins eine schriftliche Anfrage** mit Ihren Terminwünschen. Wir antworten verlässlich am selben Tag!

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