++NEU++ Sanierungsbedürftige 5-Zimmer-Altbauwohnung mit 104 m², Terrasse und Gemeinschaftsgarten



Objektnummer: 68476

Eine Immobilie von Adonia Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Hauptstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	104,02 m²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	147,90 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1,82
Kaufpreis:	548.900,00 €
Betriebskosten:	222,36 €
USt.:	23,23 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Benjamin Marinkovic

Adonia Realitätenvermittlung GmbH
Hohenstaufengasse 9/2
1010 Wien











































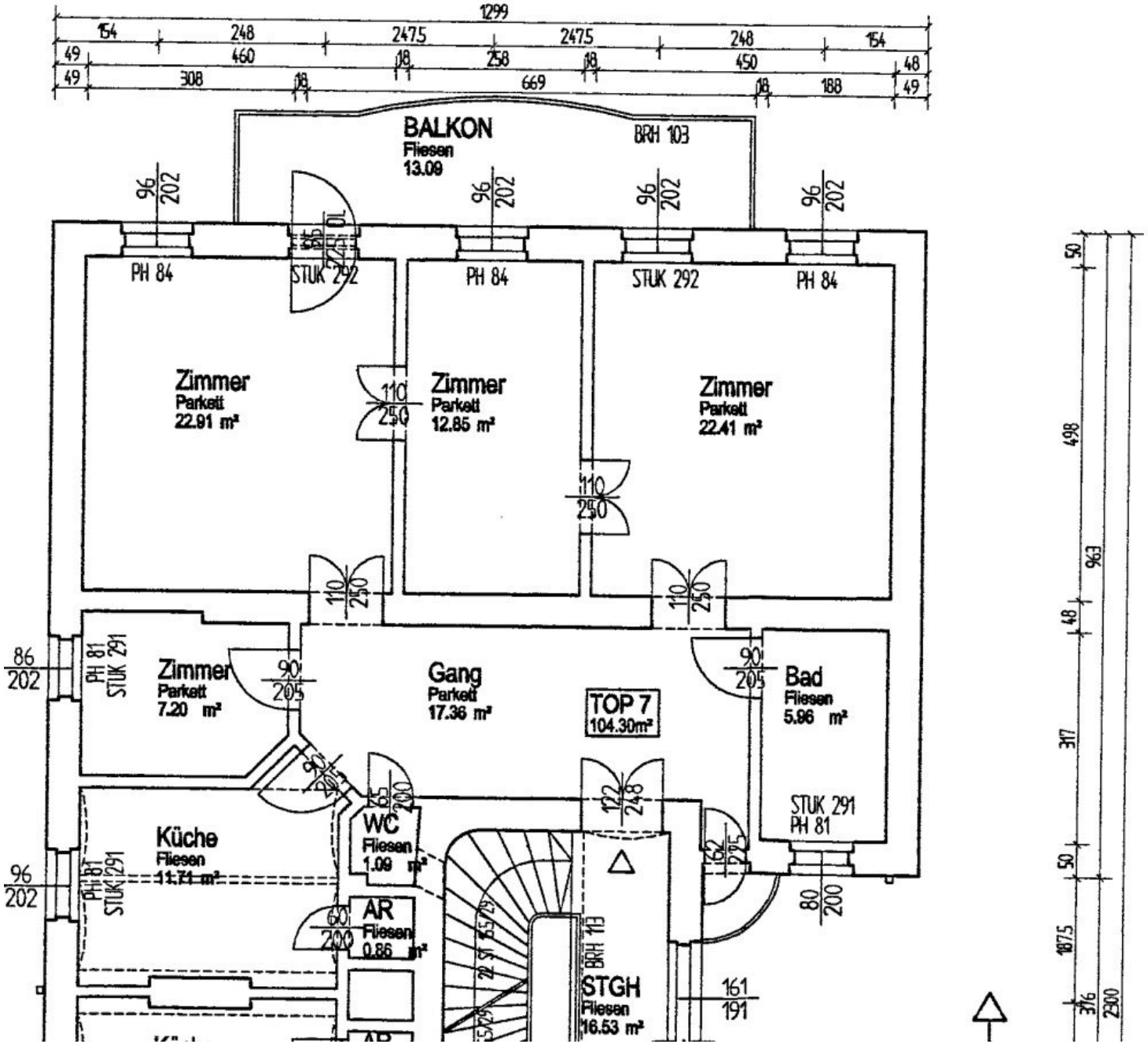











1299
154
248
2475
2475
248
154
49
460
18
258
18
450
48
49
308
18
669
18
188
49
BALKON
Fliesen
13.09
BRH 103
PH 84
STUK 292
PH 84
STUK 292
PH 84
Zimmer
Parkett
22.91 m²
Zimmer
Parkett
12.85 m²
Zimmer
Parkett
22.41 m²
Zimmer
Parkett
7.20 m²
Gang
Parkett
17.36 m²
TOP 7
104.30m²
Bad
Fliesen
5.96 m²
STUK 291
PH 81
Küche
Fliesen
11.71 m²
WC
Fliesen
1.09 m²
AR
Fliesen
0.86 m²
STGH
Fliesen
16.53 m²
BRH 113
50
498
48
963
317
50
187.5
376
2300

Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt diese sanierungsbedürftige**, ca. 104 m²** große **5-Zimmer Eigentumswohnung im 2.Stock einer tollen Jugendstilvilla** in sehr guter Lage des 14. Wiener Gemeindebezirks gelegen.

*****ZUR VEREINBARUNG eines BESICHTIGUNGSTERMINS lassen SIE uns BITTE JEDENFALLS eine schriftliche ANFRAGE zukommen! (wir antworten verlässlich am selben Tag!)*****

***** Terminvereinbarung bitte ausschließlich via E-Mail-Anfrage *****

Raumaufteilung:

- Vorraum
- getrenntes WC
- Badezimmer
- getrennte Küche
- Zimmer
- Zimmer
- Zimmer
- Kabinett
- Terrasse

(siehe aktuelle Fotos und Grundriss)

Highlights:

- Lichtdurchflutet
- Weitblick
- idyllischer Garten (kann jederzeit genutzt werden!)
- bei einer Sanierung kann dieser Grundriss toll adaptiert werden

Haus:

Die Wohnung befindet sich im 2. Stock **(ohne Lift!)** einer wunderschönen Jugendstilvilla. Das prunkvolle, mit Stuckaturen ausgestattete Haus hinterlässt einen bleibenden Eindruck bei seinen Besuchern. **Im Hof der Liegenschaft befindet sich ein ca. 400m² großer, traumhafter Gemeinschaftsgarten der von allen Wohnungseigentümern genutzt werden kann**

Zustand:

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

Lage:

Die Wohnung befindet sich in einer **sehr tollen Lagen des 14. Bezirks**, nur wenige Minuten vom **Auhofcenter entfernt und dennoch in einer Grünruhelage gelegen.** Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs sind in der naheliegenden Umgebung erreichbar. Speziell das Einkaufscenter Auhof ist hierfür perfekt geeignet. Für Erholung und Freizeitgestaltung sorgen die weitläufigen Grünflächen des Wienerwalds.

Verkehrsanbindung:

Die Wohnung ist öffentlich gut angebunden. Die U4 und der Bahnhof Hütteldorf sind rasch mit der Autobuslinie 50 A zu erreichen.

Preis:

Der Preis für diese Eigentumswohnung beträgt EURO 549.000

monatliche Kosten (06/2026): EURO 417,96

Vertragserrichter:

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

Bitte achten Sie darauf, dass Sie diese Immobilie, nach Ihrer Anfrage bei Adonia Immobilien, nicht auch bei einem anderen Immobilienmaklerbüro anfragen!

Nicht alle unserer Immobilien werden auf die gängigen Immobilienplattformen exportiert! Besuchen Sie unsere Homepage unter adonia-immobilien.at um alle Immobilien sehen zu können!

Sollten Sie Fragen haben, zögern Sie bitte nicht mich zu kontaktieren.

Zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins lassen Sie uns bitte jedenfalls eine E-Mailanfrage zukommen!

pr@adonia-immobilien.at

Vielen Dank an unsere Kunden! Unser Unternehmen wurde zum Besten Start Up und als Qualitätsmakler ausgezeichnet.

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.

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 <2.000m
Apotheke <250m
Klinik <5.000m
Krankenhaus <3.750m

Kinder & Schulen
Schule <250m
Kindergarten <250m
Universität <2.000m
Höhere Schule <7.500m

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

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

Verkehr
Bus <250m
Straßenbahn <3.000m
U-Bahn <3.250m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap