++NEU++ Sanierungsbedürftige 3-Zimmer-Altbauwohnung mit 95 m² und Lift am Währinger Gürtel



Objektnummer: 68499

Eine Immobilie von Adonia Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Währinger Gürtel
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1090 Wien
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	95,23 m²
Zimmer:	3
Bäder:	2
WC:	2
Heizwärmebedarf:	126,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	3,34
Kaufpreis:	399.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Benjamin Marinkovic

Adonia Realitätenvermittlung GmbH
Hohenstaufengasse 9/2
1010 Wien

T 06765446834


























BILLARD
Nuts









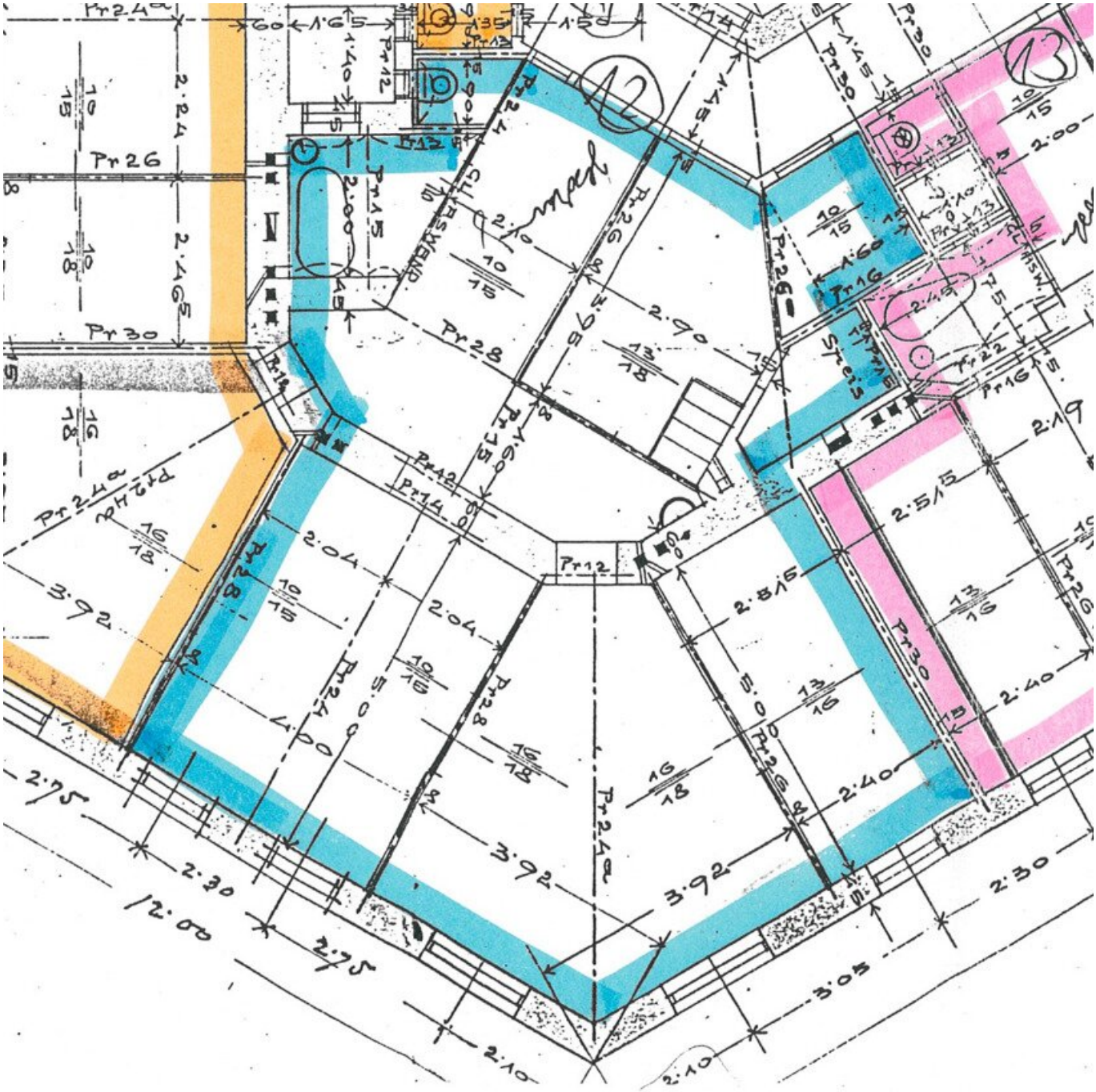
10 Jahre Adonia.

Immobilien sind unbeweglich.

Wir weiterhin nicht.

ADONIA
Immobilien
seit 2014

ADONIA
Immobilien


Pr 24a
Pr 26
Pr 30
Pr 28
Pr 12
Pr 15
Pr 14
Pr 16
Pr 22
Pr 24
Pr 25
Pr 13
Pr 17
Pr 18
Pr 19
Pr 20
Pr 21
Pr 23
Pr 27
Pr 29
Pr 31
Pr 32
Pr 33
Pr 34
Pr 35
Pr 36
Pr 37
Pr 38
Pr 39
Pr 40
Pr 41
Pr 42
Pr 43
Pr 44
Pr 45
Pr 46
Pr 47
Pr 48
Pr 49
Pr 50
Pr 51
Pr 52
Pr 53
Pr 54
Pr 55
Pr 56
Pr 57
Pr 58
Pr 59
Pr 60
Pr 61
Pr 62
Pr 63
Pr 64
Pr 65
Pr 66
Pr 67
Pr 68
Pr 69
Pr 70
Pr 71
Pr 72
Pr 73
Pr 74
Pr 75
Pr 76
Pr 77
Pr 78
Pr 79
Pr 80
Pr 81
Pr 82
Pr 83
Pr 84
Pr 85
Pr 86
Pr 87
Pr 88
Pr 89
Pr 90
Pr 91
Pr 92
Pr 93
Pr 94
Pr 95
Pr 96
Pr 97
Pr 98
Pr 99
Pr 100
Pr 101
Pr 102
Pr 103
Pr 104
Pr 105
Pr 106
Pr 107
Pr 108
Pr 109
Pr 110
Pr 111
Pr 112
Pr 113
Pr 114
Pr 115
Pr 116
Pr 117
Pr 118
Pr 119
Pr 120
Pr 121
Pr 122
Pr 123
Pr 124
Pr 125
Pr 126
Pr 127
Pr 128
Pr 129
Pr 130
Pr 131
Pr 132
Pr 133
Pr 134
Pr 135
Pr 136
Pr 137
Pr 138
Pr 139
Pr 140
Pr 141
Pr 142
Pr 143
Pr 144
Pr 145
Pr 146
Pr 147
Pr 148
Pr 149
Pr 150
Pr 151
Pr 152
Pr 153
Pr 154
Pr 155
Pr 156
Pr 157
Pr 158
Pr 159
Pr 160
Pr 161
Pr 162
Pr 163
Pr 164
Pr 165
Pr 166
Pr 167
Pr 168
Pr 169
Pr 170
Pr 171
Pr 172
Pr 173
Pr 174
Pr 175
Pr 176
Pr 177
Pr 178
Pr 179
Pr 180
Pr 181
Pr 182
Pr 183
Pr 184
Pr 185
Pr 186
Pr 187
Pr 188
Pr 189
Pr 190
Pr 191
Pr 192
Pr 193
Pr 194
Pr 195
Pr 196
Pr 197
Pr 198
Pr 199
Pr 200
Pr 201
Pr 202
Pr 203
Pr 204
Pr 205
Pr 206
Pr 207
Pr 208
Pr 209
Pr 210
Pr 211
Pr 212
Pr 213
Pr 214
Pr 215
Pr 216
Pr 217
Pr 218
Pr 219
Pr 220
Pr 221
Pr 222
Pr 223
Pr 224
Pr 225
Pr 226
Pr 227
Pr 228
Pr 229
Pr 230
Pr 231
Pr 232
Pr 233
Pr 234
Pr 235
Pr 236
Pr 237
Pr 238
Pr 239
Pr 240
Pr 241
Pr 242
Pr 243
Pr 244
Pr 245
Pr 246
Pr 247
Pr 248
Pr 249
Pr 250
Pr 251
Pr 252
Pr 253
Pr 254
Pr 255
Pr 256
Pr 257
Pr 258
Pr 259
Pr 260
Pr 261
Pr 262
Pr 263
Pr 264
Pr 265
Pr 266
Pr 267
Pr 268
Pr 269
Pr 270
Pr 271
Pr 272
Pr 273
Pr 274
Pr 275
Pr 276
Pr 277
Pr 278
Pr 279
Pr 280
Pr 281
Pr 282
Pr 283
Pr 284
Pr 285
Pr 286
Pr 287
Pr 288
Pr 289
Pr 290
Pr 291
Pr 292
Pr 293
Pr 294
Pr 295
Pr 296
Pr 297
Pr 298
Pr 299
Pr 300
Pr 301
Pr 302
Pr 303
Pr 304
Pr 305
Pr 306
Pr 307
Pr 308
Pr 309
Pr 310
Pr 311
Pr 312
Pr 313
Pr 314
Pr 315
Pr 316
Pr 317
Pr 318
Pr 319
Pr 320
Pr 321
Pr 322
Pr 323
Pr 324
Pr 325
Pr 326
Pr 327
Pr 328
Pr 329
Pr 330
Pr 331
Pr 332
Pr 333
Pr 334
Pr 335
Pr 336
Pr 337
Pr 338
Pr 339
Pr 340
Pr 341
Pr 342
Pr 343
Pr 344
Pr 345
Pr 346
Pr 347
Pr 348
Pr 349
Pr 350
Pr 351
Pr 352
Pr 353
Pr 354
Pr 355
Pr 356
Pr 357
Pr 358
Pr 359
Pr 360
Pr 361
Pr 362
Pr 363
Pr 364
Pr 365
Pr 366
Pr 367
Pr 368
Pr 369
Pr 370
Pr 371
Pr 372
Pr 373
Pr 374
Pr 375
Pr 376
Pr 377
Pr 378
Pr 379
Pr 380
Pr 381
Pr 382
Pr 383
Pr 384
Pr 385
Pr 386
Pr 387
Pr 388
Pr 389
Pr 390
Pr 391
Pr 392
Pr 393
Pr 394
Pr 395
Pr 396
Pr 397
Pr 398
Pr 399
Pr 400
Pr 401
Pr 402
Pr 403
Pr 404
Pr 405
Pr 406
Pr 407
Pr 408
Pr 409
Pr 410
Pr 411
Pr 412
Pr 413
Pr 414
Pr 415
Pr 416
Pr 417
Pr 418
Pr 419
Pr 420
Pr 421
Pr 422
Pr 423
Pr 424
Pr 425
Pr 426
Pr 427
Pr 428
Pr 429
Pr 430
Pr 431
Pr 432
Pr 433
Pr 434
Pr 435
Pr 436
Pr 437
Pr 438
Pr 439
Pr 440
Pr 441
Pr 442
Pr 443
Pr 444
Pr 445
Pr 446
Pr 447
Pr 448
Pr 449
Pr 450
Pr 451
Pr 452
Pr 453
Pr 454
Pr 455
Pr 456
Pr 457
Pr 458
Pr 459
Pr 460
Pr 461
Pr 462
Pr 463
Pr 464
Pr 465
Pr 466
Pr 467
Pr 468
Pr 469
Pr 470
Pr 471
Pr 472
Pr 473
Pr 474
Pr 475
Pr 476
Pr 477
Pr 478
Pr 479
Pr 480
Pr 481
Pr 482
Pr 483
Pr 484
Pr 485
Pr 486
Pr 487
Pr 488
Pr 489
Pr 490
Pr 491
Pr 492
Pr 493
Pr 494
Pr 495
Pr 496
Pr 497
Pr 498
Pr 499
Pr 500
Pr 501
Pr 502
Pr 503
Pr 504
Pr 505
Pr 506
Pr 507
Pr 508
Pr 509
Pr 510
Pr 511
Pr 512
Pr 513
Pr 514
Pr 515
Pr 516
Pr 517
Pr 518
Pr 519
Pr 520
Pr 521
Pr 522
Pr 523
Pr 524
Pr 525
Pr 526
Pr 527
Pr 528
Pr 529
Pr 530
Pr 531
Pr 532
Pr 533
Pr 534
Pr 535
Pr 536
Pr 537
Pr 538
Pr 539
Pr 540
Pr 541
Pr 542
Pr 543
Pr 544
Pr 545
Pr 546
Pr 547
Pr 548
Pr 549
Pr 550
Pr 551
Pr 552
Pr 553
Pr 554
Pr 555
Pr 556
Pr 557
Pr 558
Pr 559
Pr 560
Pr 561
Pr 562
Pr 563
Pr 564
Pr 565
Pr 566
Pr 567
Pr 568
Pr 569
Pr 570
Pr 571
Pr 572
Pr 573
Pr 574
Pr 575
Pr 576
Pr 577
Pr 578
Pr 579
Pr 580
Pr 581
Pr 582
Pr 583
Pr 584
Pr 585
Pr 586
Pr 587
Pr 588
Pr 589
Pr 590
Pr 591
Pr 592
Pr 593
Pr 594
Pr 595
Pr 596
Pr 597
Pr 598
Pr 599
Pr 600
Pr 601
Pr 602
Pr 603
Pr 604
Pr 605
Pr 606
Pr 607
Pr 608
Pr 609
Pr 610
Pr 611
Pr 612
Pr 613
Pr 614
Pr 615
Pr 616
Pr 617
Pr 618
Pr 619
Pr 620
Pr 621
Pr 622
Pr 623
Pr 624
Pr 625
Pr 626
Pr 627
Pr 628
Pr 629
Pr 630
Pr 631
Pr 632
Pr 633
Pr 634
Pr 635
Pr 636
Pr 637
Pr 638
Pr 639
Pr 640
Pr 641
Pr 642
Pr 643
Pr 644
Pr 645
Pr 646
Pr 647
Pr 648
Pr 649
Pr 650
Pr 651
Pr 652
Pr 653
Pr 654
Pr 655
Pr 656
Pr 657
Pr 658
Pr 659
Pr 660
Pr 661
Pr 662
Pr 663
Pr 664
Pr 665
Pr 666
Pr 667
Pr 668
Pr 669
Pr 670
Pr 671
Pr 672
Pr 673
Pr 674
Pr 675
Pr 676
Pr 677
Pr 678
Pr 679
Pr 680
Pr 681
Pr 682
Pr 683
Pr 684
Pr 685
Pr 686
Pr 687
Pr 688
Pr 689
Pr 690
Pr 691
Pr 692
Pr 693
Pr 694
Pr 695
Pr 696
Pr 697
Pr 698
Pr 699
Pr 700
Pr 701
Pr 702
Pr 703
Pr 704
Pr 705
Pr 706
Pr 707
Pr 708
Pr 709
Pr 710
Pr 711
Pr 712
Pr 713
Pr 714
Pr 715
Pr 716
Pr 717
Pr 718
Pr 719
Pr 720
Pr 721
Pr 722
Pr 723
Pr 724
Pr 725
Pr 726
Pr 727
Pr 728
Pr 729
Pr 730
Pr 731
Pr 732
Pr 733
Pr 734
Pr 735
Pr 736
Pr 737
Pr 738
Pr 739
Pr 740
Pr 741
Pr 742
Pr 743
Pr 744
Pr 745
Pr 746
Pr 747
Pr 748
Pr 749
Pr 750
Pr 751
Pr 752
Pr 753
Pr 754
Pr 755
Pr 756
Pr 757
Pr 758
Pr 759
Pr 760
Pr 761
Pr 762
Pr 763
Pr 764
Pr 765
Pr 766
Pr 767
Pr 768
Pr 769
Pr 770
Pr 771
Pr 772
Pr 773
Pr 774
Pr 775
Pr 776
Pr 777
Pr 778
Pr 779
Pr 780
Pr 781
Pr 782
Pr 783
Pr 784
Pr 785
Pr 786
Pr 787
Pr 788
Pr 789
Pr 790
Pr 791
Pr 792
Pr 793
Pr 794
Pr 795
Pr 796
Pr 797
Pr 798
Pr 799
Pr 800
Pr 801
Pr 802
Pr 803
Pr 804
Pr 805
Pr 806
Pr 807
Pr 808
Pr 809
Pr 810
Pr 811
Pr 812
Pr 813
Pr 814
Pr 815
Pr 816
Pr 817
Pr 818
Pr 819
Pr 820
Pr 821
Pr 822
Pr 823
Pr 824
Pr 825
Pr 826
Pr 827
Pr 828
Pr 829
Pr 830
Pr 831
Pr 832
Pr 833
Pr 834
Pr 835
Pr 836
Pr 837
Pr 838
Pr 839
Pr 840
Pr 841
Pr 842
Pr 843
Pr 844
Pr 845
Pr 846
Pr 847
Pr 848
Pr 849
Pr 850
Pr 851
Pr 852
Pr 853
Pr 854
Pr 855
Pr 856
Pr 857
Pr 858
Pr 859
Pr 860
Pr 861
Pr 862
Pr 863
Pr 864
Pr 865
Pr 866
Pr 867
Pr 868
Pr 869
Pr 870
Pr 871
Pr 872
Pr 873
Pr 874
Pr 875
Pr 876
Pr 877
Pr 878
Pr 879
Pr 880
Pr 881
Pr 882
Pr 883
Pr 884
Pr 885
Pr 886
Pr 887
Pr 888
Pr 889
Pr 890
Pr 891
Pr 892
Pr 893
Pr 894
Pr 895
Pr 896
Pr 897
Pr 898
Pr 899
Pr 900
Pr 901
Pr 902
Pr 903
Pr 904
Pr 905
Pr 906
Pr 907
Pr 908
Pr 909
Pr 910
Pr 911
Pr 912
Pr 913
Pr 914
Pr 915
Pr 916
Pr 917
Pr 918
Pr 919
Pr 920
Pr 921
Pr 922
Pr 923
Pr 924
Pr 925
Pr 926
Pr 927
Pr 928
Pr 929
Pr 930
Pr 931
Pr 932
Pr 933
Pr 934
Pr 935
Pr 936
Pr 937
Pr 938
Pr 939
Pr 940
Pr 941
Pr 942
Pr 943
Pr 944
Pr 945
Pr 946
Pr 947
Pr 948
Pr 949
Pr 950
Pr 951
Pr 952
Pr 953
Pr 954
Pr 955
Pr 956
Pr 957
Pr 958
Pr 959
Pr 960
Pr 961
Pr 962
Pr 963
Pr 964
Pr 965
Pr 966
Pr 967
Pr 968
Pr 969
Pr 970
Pr 971
Pr 972
Pr 973
Pr 974
Pr 975
Pr 976
Pr 977
Pr 978
Pr 979
Pr 980
Pr 981
Pr 982
Pr 983
Pr 984
Pr 985
Pr 986
Pr 987
Pr 988
Pr 989
Pr 990
Pr 991
Pr 992
Pr 993
Pr 994
Pr 995
Pr 996
Pr 997
Pr 998
Pr 999
Pr 1000

Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt diese ca. **95m² große 3-Zimmer Altbauwohnung in sehr guter Lage des 9. Wiener Gemeindebezirk gelegen.**

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

Räumlichkeiten:

- Vorraum
- Zimmer
- Zimmer
- Zimmer
- Badezimmer mit Badewanne
- getrenntes WC

(siehe aktuelle Fotos und Grundriss)

Zustand:

Die Wohnung befindet sich in einem **komplett sanierungsbedürftigen Zustand** und wird wie sie liegt und steht verkauft!

Haus:

Die Wohnung befindet sich **im 1. Stock (mit Aufzug)** eines **Altbaus.**

Lage:

Die Liegenschaft befindet sich in zentraler und gefragter Lage des 9. Wiener Gemeindebezirks Alsergrund, direkt am Währinger Gürtel. Der Bezirk zählt zu den beliebtesten Wohn- und Arbeitslagen Wiens und überzeugt durch seine Nähe zur Innenstadt sowie zu zahlreichen medizinischen und universitären Einrichtungen wie dem AKH Wien, der Medizinischen Universität und der Universität Wien. Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Restaurants, Cafés sowie Dienstleistungsbetriebe befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Zudem bieten der nahegelegene Liechtensteinpark sowie weitere Grünflächen attraktive Erholungsräume.

Verkehrsanbindung

Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet. Die **U6-Station Nußdorfer Straße** liegt nur wenige Gehminuten entfernt und ermöglicht eine schnelle Verbindung in alle Teile der Stadt. Ergänzt wird das Angebot durch die **Straßenbahnlinien 37, 38 und D** sowie mehrere **Buslinien (35A sowie 37A)**, die eine direkte Anbindung an die Wiener Innenstadt, den Gürtel und wichtige Verkehrsknotenpunkte gewährleisten. Für den Individualverkehr besteht eine sehr gute Erreichbarkeit über den Gürtel sowie eine rasche Anbindung an die westlichen Ausfallstraßen. Diese Lage bietet somit optimale Mobilität für Berufspendler, Studierende und Stadtliebhaber.

Preis:

Der **Preis** für diese Wohnung beträgt **Euro 399.000**

Monatliche Kosten ab 01/2026: **Euro 390,69**

Reparaturrücklage per 01.11.2025: **Euro 37.126,61**

Vertragserrichtung und Abwicklung:

Rechtsanwalt Mag. Georg Kampas (Börsegasse 9/4, 1010 Wien) 1,5% plus Barauslagen plus 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 <250m
Klinik <250m

Krankenhaus <1.250m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <500m
Höhere Schule <750m

Nahversorgung
Supermarkt <250m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <2.000m

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

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap