# ++NEU++ Sanierungsbedürftige 2-Zimmer-Altbauwohnung mit Lift und Gang-WC nahe Hannovermarkt




**Objektnummer: 68517**

**Eine Immobilie von Adonia Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Wohnung |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1200 Wien |
| **Zustand:** | Teil_vollrenovierungsbed |
| **Alter:** | Altbau |
| **Wohnfläche:** | 39,26 m² |
| **Zimmer:** | 2 |
| **Heizwärmebedarf:** | 154,80 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | 1,19 |
| **Kaufpreis:** | 139.000,00 € |

**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Luca Schelodetz**

Adonia Realitätenvermittlung GmbH
Hohenstaufengasse 9/2
1010 Wien

T 0664/910 15 40

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


























10 Jahre Adonia.

Immobilien sind unbeweglich.

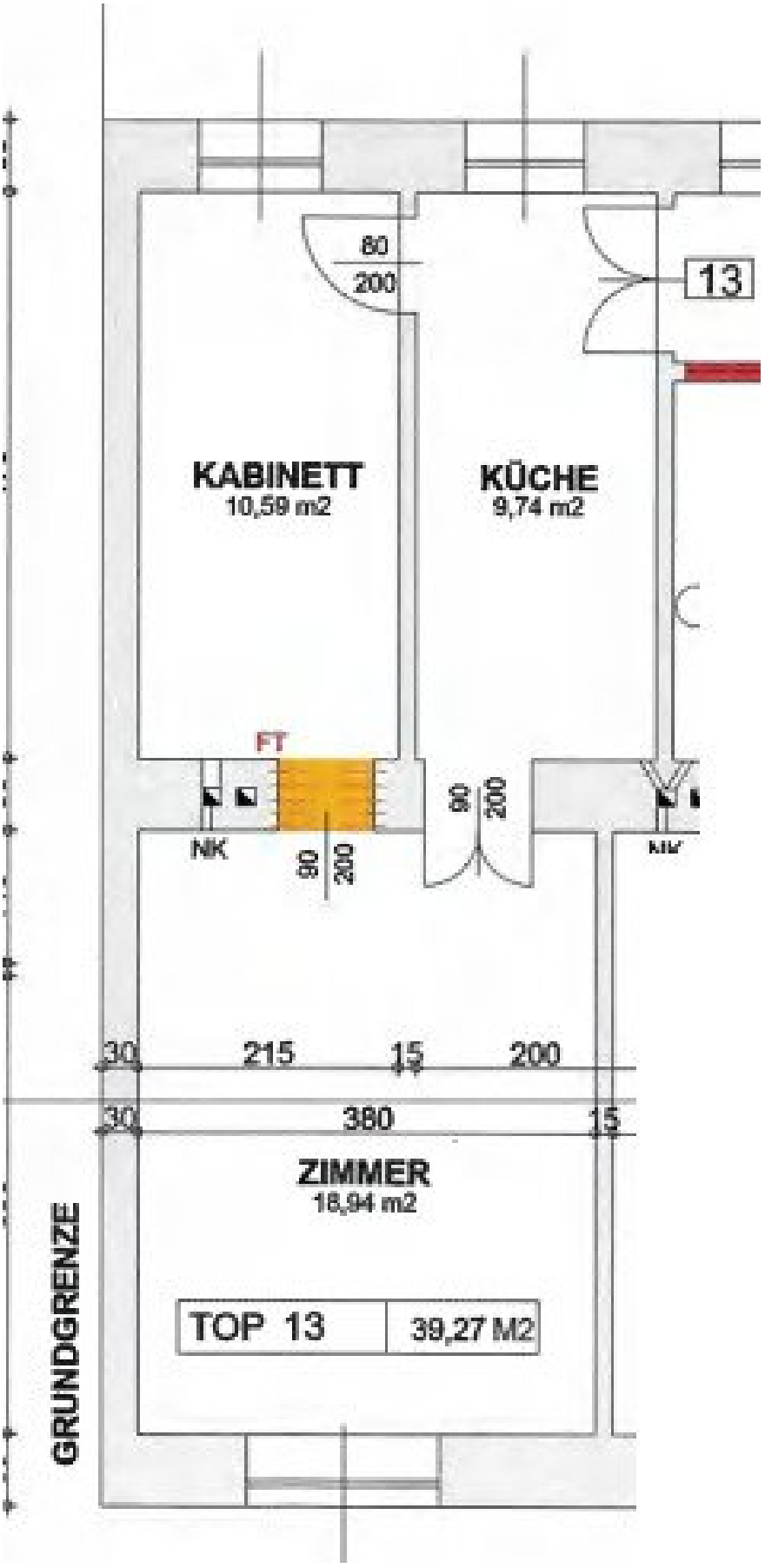
Wir weiterhin nicht.

ADONIA
*Immobilien*
seit 2014



# ADONIA

*Immobilien*


80
200
13
KABINETT
10,59 m2
KÜCHE
9,74 m2
FT
NK
90
200
90
200
30
215
15
200
30
380
15
ZIMMER
18,94 m2
TOP 13
39,27 M2
GRUNDGRENZE

# Objektbeschreibung

## Sanierungsbedürftige 2-Zimmer-Altbauwohnung in Top-Lage des 20. Bezirks

**Wohnfläche:** ca. 39 m²

**Preis:** € 139.000,-

**Objektbeschreibung**

Zum Verkauf steht eine ca. 39 m² große, sanierungsbedürftige 2-Zimmer-Altbauwohnung im **20. Wiener Gemeindebezirk**.

Zur Wohnung gehört auch ein Gang-WC dazu.

## Raumaufteilung

- Vorraum mit Küchenanschlüssen
- Hauptraum
- Zimmer
- Gang WC

*(Details siehe aktuelle Fotodokumentation und Plan)*

## Zustand

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

## Das Haus

- Altbau - 1. Liftstock

- Derzeitiger Dachgeschossausbau; ein Aufzug ist bereits vorhanden

## Lage und Infrastruktur

Die Wohnung liegt in einer begehrten Gegend des 20. Bezirks mit **exzellenter Infrastruktur**.

**Infrastruktur:**

- **Einkaufsmöglichkeiten:** Zahlreiche Geschäfte des täglichen Bedarfs (Supermärkte, Apotheken, Banken, Restaurants) befinden sich in der Umgebung.
- **Hannovermarkt:** In unmittelbarer Nähe, ideal für frische Lebensmittel und lokale Produkte.
- **Freizeit:** Der nahegelegene **Augarten** und die **Uferpromenade des Donaukanals** bieten vielfältige Erholungsmöglichkeiten.

**Verkehrsanbindung:**

- **U-Bahn:** U4 Friedensbrücke, U6 Jägerstraße
- **Straßenbahn:** Linien 5, 31, 33
- **Bus:** Linie 5A

Mit den öffentlichen Verkehrsmitteln erreichen Sie die Wiener Innenstadt in wenigen Minuten.

## Preis

- **Kaufpreis:** € 139.000,-

## Vertragserrichtung und Abwicklung

- **Rechtsanwalt:** 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