++NEU++ Generalsanierter 2,5-Zimmer-Altbau mit Arbeitszimmer und Lift in Hofruhelage



Objektnummer: 68547

Eine Immobilie von Adonia Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Ullmannstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1150 Wien
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	56,17 m²
Zimmer:	2,50
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	102,30 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1,96
Kaufpreis:	299.000,00 €
Betriebskosten:	104,32 €
USt.:	11,56 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Luca Schelodetz

Adonia Realitätenvermittlung GmbH
Hohenstaufengasse 9/2
1010 Wien















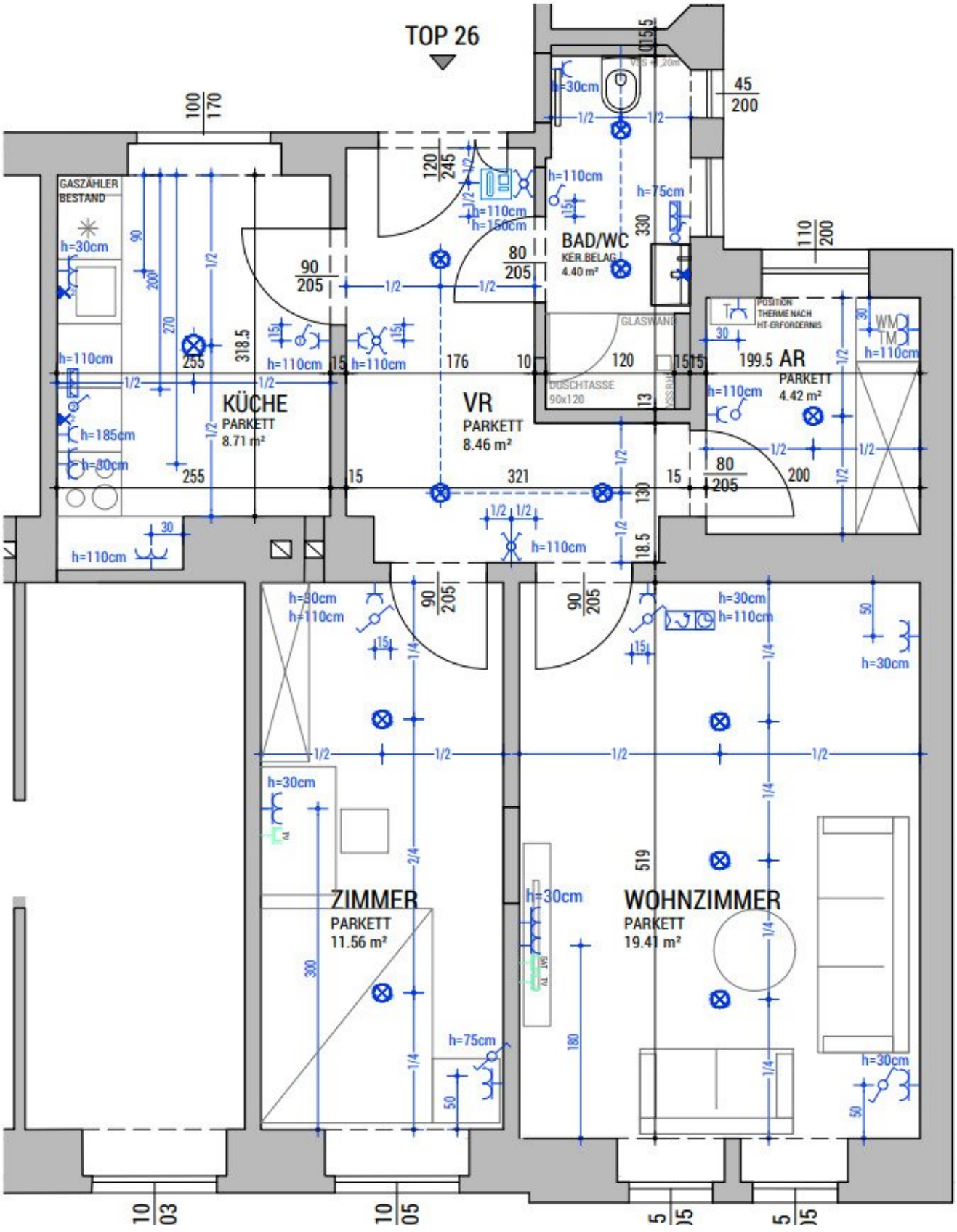
10 Jahre Adonia.

Immobilien sind
unbeweglich.

Wir weiterhin nicht.

ADONIA
Immobilien
seit 2014

ADONIA
Immobilien


TOP 26
GASZÄHLER BESTAND
KÜCHE
PARKETT
8.71 m²
VR
PARKETT
8.46 m²
BAD/WC
KER.BELAG
4.40 m²
GLASWAND
DUSCHTASSE
90x120
POSITION THERME NACH HT-ERFORDERNIS
AR
PARKETT
4.42 m²
ZIMMER
PARKETT
11.56 m²
WOHNZIMMER
PARKETT
19.41 m²
h=30cm
h=110cm
h=150cm
h=75cm
h=185cm
h=80cm
WM
TM
TV
SAT TV

Objektbeschreibung

Generalsanierte 2-Zimmer Altbauwohnung in Top-Lage des 15. Bezirks – 56 m²

Zum Verkauf gelangt diese hochwertige, ca. 56 m² große, generalsanierte Altbauwohnung im 2. Stock eines gepflegten Hauses. Die Wohnung überzeugt mit einer durchdachten Raumaufteilung, Hofruhelage und exzellenter Anbindung in einer der besten Gegenden des 15. Bezirks.

Besichtigungstermine

Zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins bitten wir Sie, uns **jedenfalls eine schriftliche Anfrage** zukommen zu lassen. Wir antworten verlässlich noch am selben Tag!

Räumlichkeiten

- **Vorraum**
- **Badezimmer** mit moderner Dusche und WC
- **Getrennte Küche**
- **Wohnzimmer**
- **Schlafzimmer**
- **Arbeitszimmer**

(Siehe Beispielfotos einer bereits fertig sanierten Wohnung desselben Bauträgers und Grundriss; aktuelle Fotos werden nachgereicht)

Die Wohnung liegt im **2. Stock mit Aufzug** und sorgt für ruhige Wohnatmosphäre.

Zustand

Die Wohnung wurde kürzlich **generalsaniert** und steht ab sofort zur Übergabe bereit.

Im Rahmen der Sanierung wurden alle Leitungen innerhalb der Wohnung erneuert, um den modernen Ansprüchen gerecht zu werden.

Das Haus

Die Wohnung befindet sich im **2. Stock mit Aufzug** eines gepflegten Wiener Altbaus mit dem typischen Charme vergangener Zeiten. Das Gebäude wird laufend instand gehalten.

Lage

Die Wohnung befindet sich in der **Ullmannstraße**, im Herzen des 15. Bezirks.

Infrastruktur:

- **Geschäfte des täglichen Bedarfs:** Lebensmittelmärkte, Restaurants, Apotheken, Banken und Bekleidungsgeschäfte sind in wenigen Minuten fußläufig erreichbar.

- **Bildungseinrichtungen:** Kindergärten, Schulen und Universitäten sind mit den öffentlichen Verkehrsmitteln bestens angebunden.

Verkehrsanbindung

Die Lage bietet eine ausgezeichnete öffentliche Anbindung:

- **U-Bahnlinie 4:** Meidling Hauptstraße (Hütteldorf - Heiligenstadt) - perfekte Anbindung durch ganz Wien

- **Buslinien: 10A** (Niederhofstraße - Heiligenstadt)**, 63A** (Gesundheitszentrum Süd - Am Rosenhügel) Diverse Linien wenige Schritte von der Haustür entfernt.

Von der Wohnung aus erreichen Sie:

- Die Wiener Innenstadt in ca. 15 Minuten.

- Die Randbezirke wie Strebersdorf oder Liesing in kürzester Zeit.

Preis

- **Lastenfreier Kaufpreis:** EUR 299.000,-

- monatliche Kosten (lt. Vorausschau 01/2026): EUR 239,13

Vertragserrichter

Mag. Georg Kampas

Kosten: 1,5 % + Barauslagen + 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 <500m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen
Schule <250m
Kindergarten <250m
Universität <250m
Höhere Schule <1.250m

Nahversorgung
Supermarkt <250m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <500m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <750m
Polizei <250m

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap