++NEU++ Sanierungsbedürftige 1-Zimmer-Altbauwohnung nahe U4 Ober St. Veit – Hochparterre ohne Lift, nicht barrierefrei



Objektnummer: 68636

Eine Immobilie von Adonia Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien,Hietzing
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Wohnfläche:	27,93 m²
Zimmer:	1
Heizwärmebedarf:	64,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1,88
Kaufpreis:	99.000,00 €
Betriebskosten:	64,24 €
USt.:	6,98 €

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.





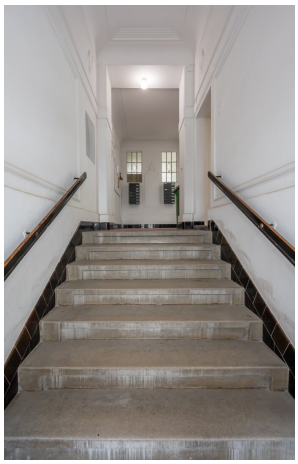














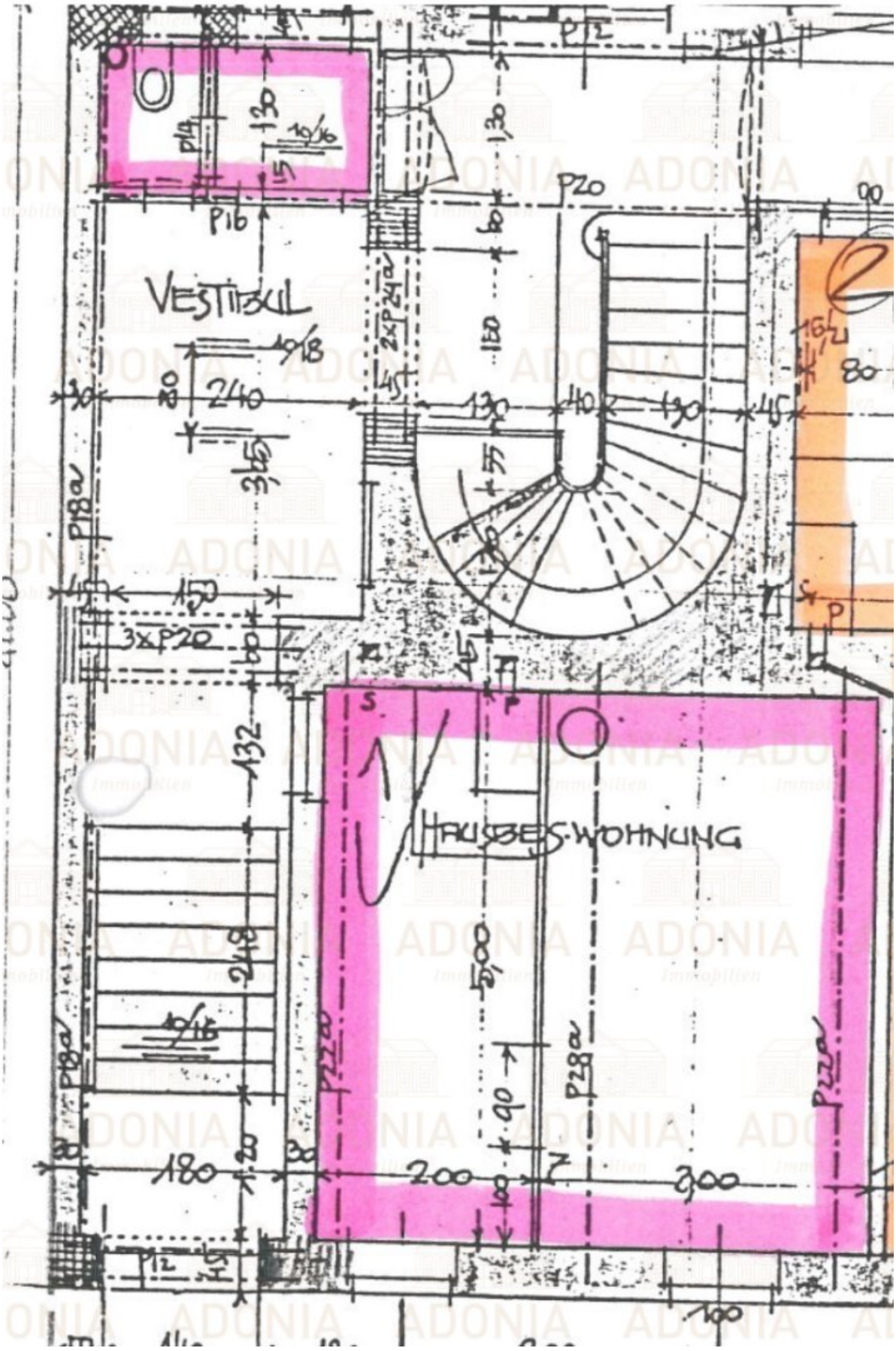


10 Jahre Adonia.

Immobilien sind
unbeweglich.

Wir weiterhin nicht.

ADONIA
Immobilien
seit 2014


VESTIBUL
HAUSBES-WOHNUNG
P12
P14
P16
P20
P18a
P22a
P28a
3xP20
2xP24a
240
150
132
248
180
200
300
130
40
45
80
100
90
5,00
3,45
1,30
10/16
10/18

Objektbeschreibung

Sanierungsbedürftige 1-Zimmer-Altbauwohnung – 13. Wiener Gemeindebezirk

Ca. 28 m², Hochparterre, in sehr guter Lage

Zum Verkauf gelangt diese **ca. 28 m² große 1-Zimmerwohnung**, gelegen in der **Mantlergasse**, einer ausgezeichneten Lage des 13. Wiener Gemeindebezirks.

Besichtigung

++ Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin! ++

Bitte senden Sie uns **eine schriftliche Anfrage**, und wir antworten verlässlich am selben Tag!

Zustand

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

Hinweis: Siehe **Fotos und Grundriss**.

Das Haus

- Gepflegter **Altbau**
- Wohnung im **Hochparterre** (nicht barrierefrei, ohne Lift)

Lage und Infrastruktur

Die Wohnung liegt in der **Mantlergasse**, direkt in der Nähe des **Wienflusses**, in einer **sehr guten Lage im 13. Bezirk**.

- **Einkaufsmöglichkeiten**: Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs wie Lebensmittel, Restaurants, Bekleidungsgeschäfte, Apotheken, Banken und eine Postfiliale sind fußläufig erreichbar.
- **Gesundheit**: Allgemein- und Facharztpraxen in unmittelbarer Nähe.

- **Freizeit**: Der Wienfluss und die Umgebung bieten Erholungsmöglichkeiten.

Öffentliche Verkehrsanbindung

Die Wohnung ist hervorragend an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden:

- **U-Bahn**:
    - **U4 Ober St. Veit**: In 5 Minuten fußläufig erreichbar.

- **Buslinien**:
    - **47A**: Bahnhof Hütteldorf – Baumgartner Höhe
    - **53A**: Hütteldorf – Preindlgasse

Preis

- **Lastenfreier Kaufpreis**: **EUR 99.000,-**
- Monatliche Kosten: EUR 102,87
- Reparaturrücklage per 02.02.2026: 22.778,44

Vertragserrichtung und Abwicklung

- **Vertragserrichter**: Mag. Georg Kampas

- **Kosten**: 1,5 % des Kaufpreises + Barauslagen + 20 % USt

Sollten Sie **Fragen** haben oder einen **persönlichen Beratungstermin** wünschen, zögern Sie bitte nicht mich zu kontaktieren!

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!

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 Auftraggeber ein wirtschaftliches Naheverhältnis besteht. Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.500m
Höhere Schule <3.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <3.500m

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

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap