++NEU++ Gepflegte 2-Zimmer-Altbauwohnung mit Küche im Vorraum, Duschbad und getrenntem WC im 3. Stock



Objektnummer: 68702

Eine Immobilie von Adonia Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1120 Wien
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	54,07 m²
Zimmer:	2
Heizwärmebedarf:	186,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	2,52
Kaufpreis:	218.900,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Benjamin Marinkovic

Adonia Realitätenvermittlung GmbH
Hohenstaufengasse 9/2
1010 Wien

T 06765446834

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




















IMBISS STATION
HANDY SHOP


Asia Echo - Wok-Buffet





ADONIA

Immobilien


TOP 23:
55,15 m²
54,09 m²
ZIMMER
22,55 m²
WC
1,35 m²
FB 1
IW 2
VORRAUM
3,68 m²
VR MIT KOCHGEL
KÜCHE
6,54 m²
12,19 m²
BAD
4,42 m²
ZIMMER
15,55 m²
20,41 m²
FRONTLÄNGE 10,00
TOP 23
4,10
2,50
3,10
(4,10)
2,45
1,50
1,75
1,35
2,60
1,70
NK
WM
POT.
LÜ

Objektbeschreibung

2-Zimmerwohnung in toller Lage – 12. Wiener Gemeindebezirk

Zum Verkauf gelangt diese **ca. 54 m² große, gepflegte 2-Zimmerwohnung** in einer **sehr guten Lage des 12. Wiener Gemeindebezirks**.

Besichtigung

++ Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin! ++

Bitte senden Sie uns **eine schriftliche Anfrage**, idealerweise gleich mit Ihren **Terminwünschen**. Wir antworten verlässlich am selben Tag!

Räumlichkeiten

- Vorraum mit Küche
- getrenntes WC
- Badezimmer mit Dusche
- Zimmer
- Zimmer

Hinweis: Siehe **aktuelle Fotos und Grundriss**

Zustand

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

Das Haus

- Gepflegtes **Gründerzeithaus**

- Wohnung im 3**. Stock**

- **Zukünftiger Ausbau** des Dachgeschosses inklusive **Einbau eines Personenaufzugs**. Die Wohnung hat die Berechtigung, den Aufzug zu nutzen.

Lage

Die Wohnung liegt in einer **hervorragenden Lage** mit bester Infrastruktur:

- **Geschäfte des täglichen Bedarfs**: Zielpunkt und Billa in wenigen Minuten erreichbar

- **Freizeitmöglichkeiten**: Haydnpark in unmittelbarer Nähe

- **Gesundheit**: Ärzte und das Unfallkrankenhaus Meidling in Gehdistanz oder kurzer Fahrzeit

- **Bildungseinrichtungen**: Kinderbetreuung, Gymnasien, Haupt- und Volksschulen in der Nähe

Verkehrsanbindung

Die Wohnung ist optimal an den öffentlichen Verkehr angeschlossen:

- **Straßenbahnlinien 62 und WLB**: In 1 Minute erreichbar, Verbindung zum Matzleinsdorferplatz mit Schnellbahnlinien

- **U6/U4-Station Längenfeldgasse**: In 15 Minuten erreichbar

- **Mit dem Auto**: Schneller Zugang zum Margaretengürtel und der Triester Straße, ideal für die Verbindung ins restliche Wiener Verkehrsnetz

Preis

- **Lastenfreier Kaufpreis**: **EUR 219.000,-**

- **Monatliche Betriebskosten:** ca. 94,99 €

Vertragserrichter: Mag. Markus Wieneroiter (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 <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige
Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <500m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap