# ++NEU++ Sanierungsbedürftige 2-Zimmer-Wohnung mit separater Küche und getrenntem WC im 4. Stock in Brigittenau



**Objektnummer: 68812**

**Eine Immobilie von Adonia Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Wohnung |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1200 Wien,Brigittenau |
| **Zustand:** | Sanierungsbeduerftig |
| **Wohnfläche:** | 49,42 m² |
| **Zimmer:** | 2 |
| **Heizwärmebedarf:** | D 124,90 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | C 1,18 |
| **Kaufpreis:** | 149.000,00 € |

## Ihr Ansprechpartner

**Jonas Musch**

Adonia Realitätenvermittlung GmbH
Hohenstaufengasse 9/2
1010 Wien

T 068110722883

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




















30
Zone

















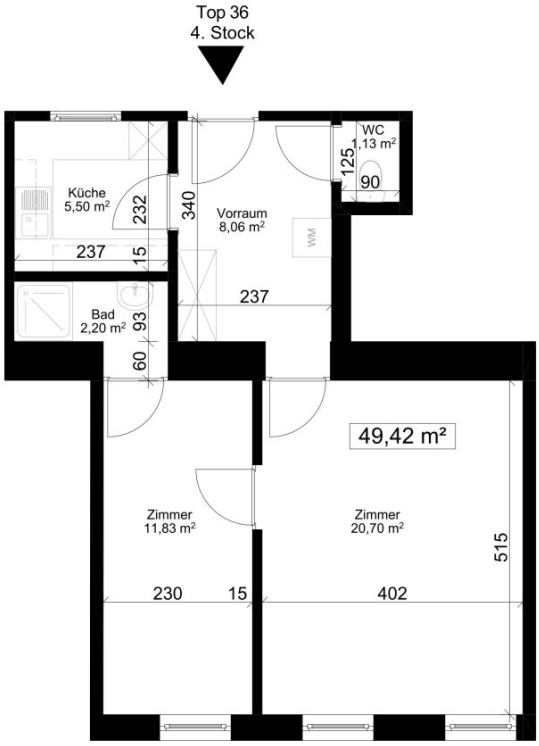


DRESDNERSTRASSE 72, 1200 Wien

# Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine leerstehende Wohnung mit **49,42 m² Wohnfläche im 4. Stock** der Dresdner Straße 72 in Wien-Brigittenau. Top 36 ist sanierungsbedürftig und wird wie sie liegt und steht verkauft.

**Raumaufteilung laut Bestandsplan**

- Zwei Zimmer mit 20,70 m² und 11,83 m²
- Separate Küche mit 5,50 m²
- Vorraum, Bad und separates WC

**Dachgeschoßausbau und Lift**

Das Dachgeschoß wird auf Kosten des Verkäufers ausgebaut. Im Zuge des Ausbaus wird ein Aufzug errichtet. Bei Fertigstellung des Aufzugs ist ein einmaliger Lifterrichtungsbeitrag von 2.000 € pro Stockwerk fällig. Für diese Wohnung im 4. Stock beträgt der Beitrag **8.000 €** zusätzlich zum Kaufpreis.

**Kaufpreis und Vertragserrichtung**

Der Kaufpreis beträgt **149 000 €**. Die Vertragserrichtung übernimmt Engin Deniz. Das Honorar beträgt 1,5 % des Kaufpreises zuzüglich Barauslagen und USt.

**Monatliche Betriebskosten**

Die monatlichen Betriebskosten für Top 36 betragen laut Vorschreibung September 2026 **160,08 €**.

**Besichtigung und Anfrage**

Zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins lassen Sie uns bitte jedenfalls eine **E-Mail-Anfrage** zukommen.

Bitte achten Sie darauf, dass Sie diese Immobilie nach Ihrer Anfrage bei Adonia Immobilien nicht zusätzlich bei einem anderen Immobilienmaklerbüro anfragen. Vielen Dank!

## Über Adonia Immobilien

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 zudem 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.

## Angaben zum Objekt und zur Vermittlung

Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber/der Abgeberin hin. Unsere gesetzlichen Pflichten als Doppelmakler werden dadurch nicht beeinträchtigt. Irrtum und Änderungen vorbehalten.

Alle hier veröffentlichten Informationen basieren auf den uns vom Abgeber/der Abgeberin zur Verfügung gestellten Informationen und wurden nicht selbst erhoben.

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.

## Allgemeine Geschäftsbedingungen

Unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen können Sie sowohl in dem Ihnen zugesandten Exposé als auch auf unserer Homepage einsehen. Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass diese AGB Vertragsinhalt werden.

## Datenschutz

Der Schutz personenbezogener Daten ist uns wichtig und auch gesetzlich gefordert. Die Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten erfolgt nach den datenschutzrechtlichen Bestimmungen. Auf unserer Homepage finden Sie unter „Datenschutzinformation“ eine Übersicht über die wichtigsten Aspekte der Verarbeitung personenbezogener Daten.

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 <500m

**Kinder & Schulen**
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <1.500m

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

**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