

**++NEU++ Sanierte 2-Zimmer Altbau-Wohnung in toller Lage!**



**Objektnummer: 58488**

**Eine Immobilie von Adonia Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Blindengasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1080 Wien
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	63,04 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	76,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1,45
Kaufpreis:	388.900,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Luca Schelodetz**

Bertrand Kaufmann Immobilienmakler GmbH  
Leystraße 154/100  
1010 Wien

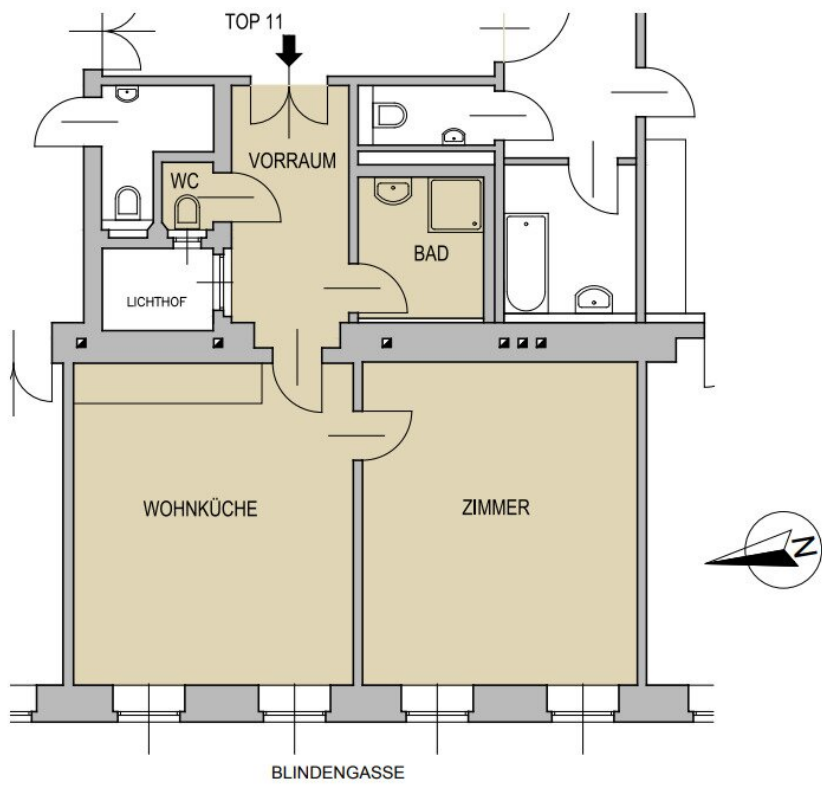
T 0664/910 15 40











## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt diese **gut geschnittene 2-Zimmer Altbau-Wohnung**, welche in einem schönen **Altbau gelegen ist**.

**\*\*\*ZUR VEREINBARUNG eines BESICHTIGUNGSTERMINS lassen SIE uns BITTE JEDENFALLS eine schriftliche ANFRAGE zukommen! (wir antworten verlässlich am selben Tag!)\*\***

Im Wohnungseigentumsertrag ist festgehalten, dass eine Kurzzeitvermietung zB über AirBnB zulässig ist!

**Raumaufteilung:** Top 11, zweite Etage

- Vorraum
- getrenntes WC
- Badezimmer
- Wohnküche
- Schlafzimmer

(siehe aktuelle Fotodokumentation und Grundriss)

**Ausstattung/Zustand:**

Es handelt sich um eine sanierte, gebrauchte Wohnung, welche wie sie liegt und steht verkauft wird. (siehe aktuelle Fotos)

**Haus:**

Die Wohnung, welche auf der zweiten Etage gelegen ist, befindet sich in einem gepflegten Altbau. Das Dachgeschoss wird ausgebaut werden und im Zuge dessen ein Lift eingebaut.

**Lage:**

Die Wohnung befindet sich in der Blindengasse und somit inmitten des 8. Bezirkes und in einer gefragtesten Lagen Wiens.

Fußläufig sind in der Umgebung zahlreiche Geschäfte des täglichen Bedarfs (Lebensmittel, Restaurants, Bekleidungsgeschäfte, Apotheken, Banken) sowie auch diverse Arztpraxen binnen weniger Minuten zu erreichen.

Die Lage kann als sehr gut bezeichnet werden. Weniger als 2 min zu Fuß entfernt befindet sich die U6 Josefstädter Straße. Diese bietet eine perfekte Verbindung quer durch Wien. Wenige Schritte von der Haustüre entfernt befindet sich auch zahlreiche Buslinien, sowie Straßenbahnen (2, 5, 33, 46)

In der Folge kann die Wiener Innenstadt (10 Minuten), sowie auch die Randbezirke (Strebersdorf, Mödling, Hütteldorf etc.) in kürzester Zeit erreicht werden.

Kindergärten, Schulen und Universitäten sind mit den oben genannten öffentlichen Verkehrsmitteln bestens angebunden. Die Wirtschaftsuniversität ist in weniger als 10 Minuten zu Fuß erreichbar.

**Verkehrsanbindung:**

Die Wohnung ist über die U6 Josefstädter Straße und zahlreicher Buslinien, sowie Straßenbahnen (2, 5, 33, 46) perfekt öffentlich angebunden.

**Preis:**

Der lastenfreie Kaufpreis beträgt € 389.000.-

Sollten Sie **Fragen** haben oder einen **persönlichen Besichtigungstermin** 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, 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](http://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 veröffentlichten 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 <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <750m

**Sonstige**

Geldautomat <250m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <250m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <250m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap