

++F22++ Sensationelle 3-Zimmer ALTBAUERSTBEZUG in toller Lage!



Objektnummer: 58526

Eine Immobilie von Adonia Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1120 Wien
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	71,63 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	132,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	2,38
Kaufpreis:	398.900,00 €
Betriebskosten:	174,96 €
USt.:	19,62 €
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





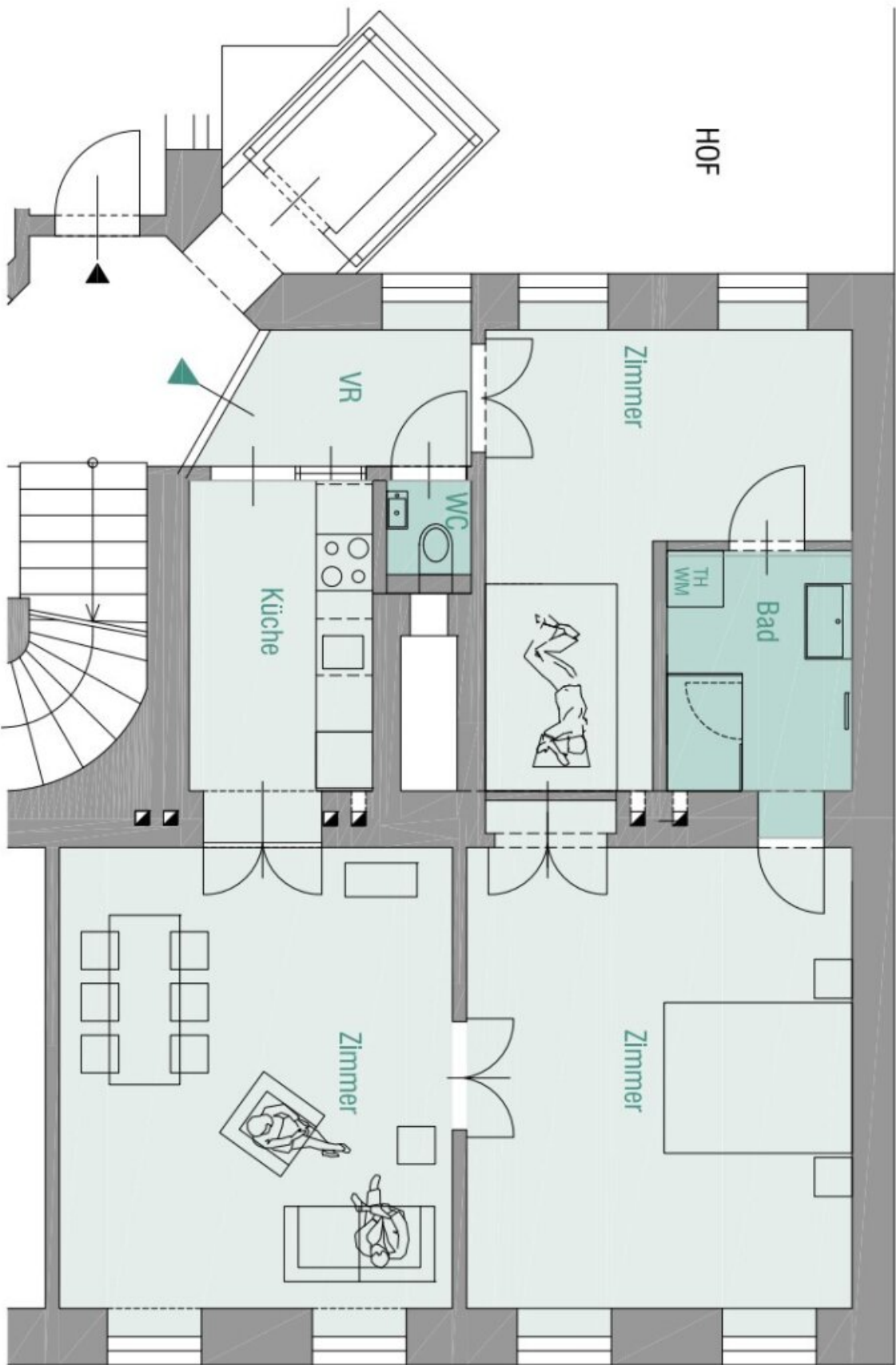






ADONIA

Immobilien



Objektbeschreibung

Sanierte 3-Zimmer-Altbauwohnung in sehr guter Lage – 12. Wiener Gemeindebezirk

Ca. 72 m², Erstbezug

++ Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin! ++

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

Details zur Wohnung

Diese **ca. 72 m² große 3-Zimmer-Altbauwohnung** befindet sich in der **Fockygasse**, einer aufstrebenden Lage des 12. Wiener Gemeindebezirks.

Raumaufteilung

- Vorraum
- Getrenntes WC
- Küche
- Wohnzimmer
- 2 Schlafzimmer
- Badezimmer mit Dusche

Hinweis: Siehe **Grundriss und Fotos**.

Ausstattung

- Die Wohnung wurde **saniert**, inkl. **Erneuerung der Heizung und Elektrik**
- Verkauf erfolgt **schlüsselfertig** (ohne Küche)

Zustand

Die Wohnung ist **saniert** und wird im **Erstbezug** verkauft.

Weitere verfügbare Wohnungen in diesem Haus

- **Top 22-24:** 3. OG, 93 m², 4 Zimmer, **EUR 399.000,-** (unsaniert)

Lage und Infrastruktur

Das Projekt liegt in der **Fockygasse**, im Herzen des 12. Bezirks, einem **aufstrebenden und leistbaren Wohnbezirk**.

- **Geschäfte des täglichen Bedarfs:** Lebensmittel, Restaurants, Bekleidungsgeschäfte, Banken und Arztpraxen in wenigen Gehminuten erreichbar.
- **Hervorragende Verkehrsanbindung:**
 - **Straßenbahnlinie 62:** Oper (Karlsplatz) – Lainz/Wolkersbergenstraße
 - **Buslinien 59A:** Oper (Karlsplatz) – Bahnhof Meidling
 - **Buslinie 12A:** Schmelz (Gablenzgasse) – Eichenstraße
 - **U4-Station Margaretengürtel:** In unmittelbarer Nähe

Besonderheit

- **Airbnb/Kurzzeitvermietung erlaubt** gemäß WEV.

Preis

- **Kaufpreis: EUR 399.000,-**
- **Monatliche Kosten:**
 - Betriebskosten: **Ca. EUR 2,5/m²**
 - Rücklage: **EUR 0,90/m²**

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

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 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 <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.000m
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 <500m
Bank <1.000m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap