

**++F22++ 4-Zimmer ALTBAUWohnung - viel Potenzial in
einem fantastischem Haus**



Objektnummer: 58583

Eine Immobilie von Adonia Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1120 Wien
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	92,86 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	132,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	2,38
Kaufpreis:	398.900,00 €
Betriebskosten:	226,77 €
USt.:	25,43 €
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





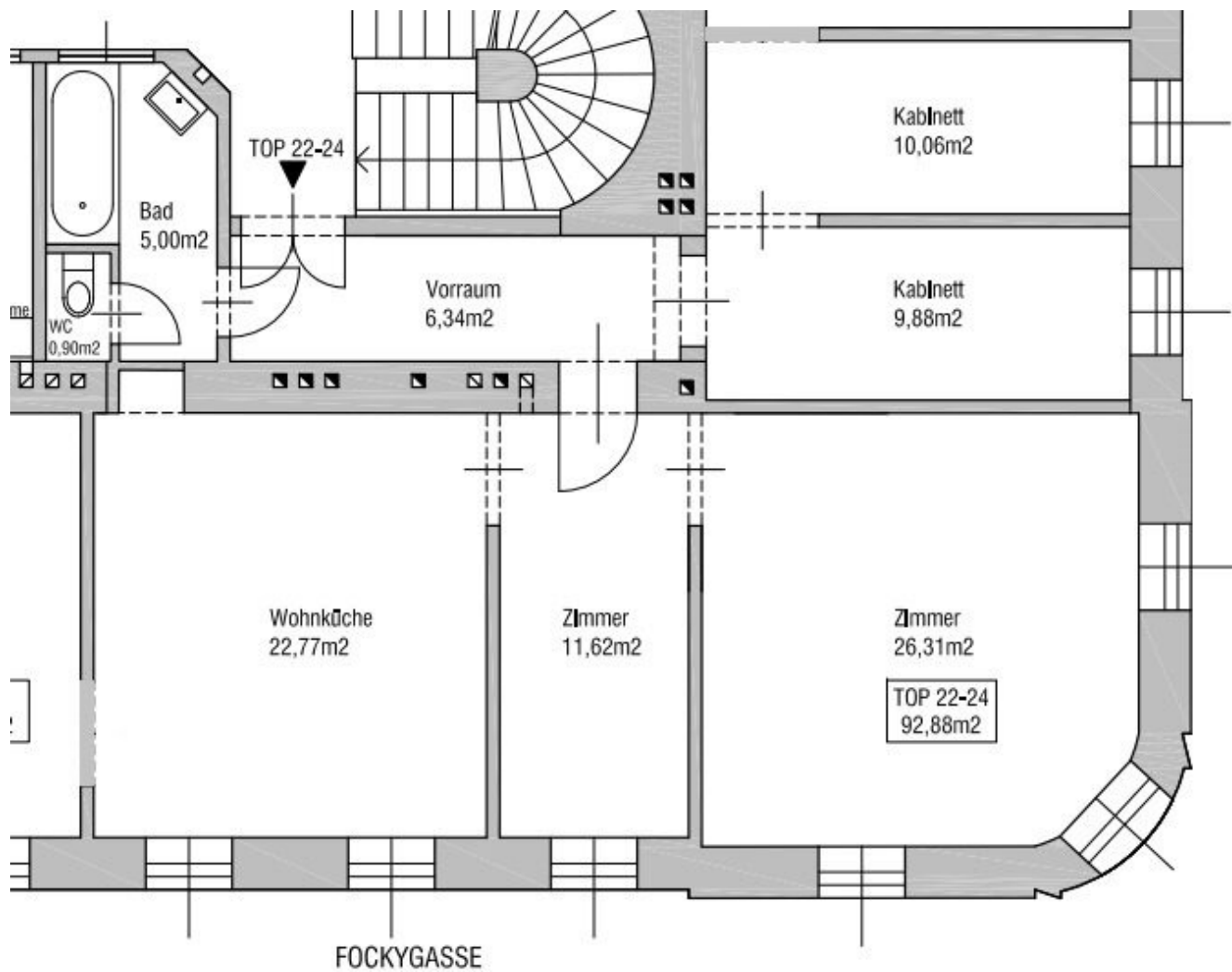






ADONIA

Immobilien



Objektbeschreibung

++ZUR VEREINBARUNG eines BESICHTIGUNGSTERMINS lassen SIE uns BITTE JEDENFALLS eine schriftliche ANFRAGE am besten gleich mit Ihren TERMINWÜNSCHEN zukommen! (wir antworten verlässlich am selben Tag!)++

Zum Verkauf gelangt diese **ca. 93 m²** große **4-Zimmer Altbauwohnung** in sehr guter Lage des 12. Wiener Gemeindebezirks

Im WEV gibt es eine ausdrückliche Erlaubnis für Airbnb /Kurzzeitvermietung.

Diese Eigentumswohnung bietet:

- Vorraum
- Badezimmer mit getrenntem WC
- Wohnküche
- Zimmer
- Zimmer
- Kabinett
- Kabinett

(siehe Fotodokumentation und Grundriss)

In diesem Haus stehen noch weitere Wohnungen zur Verfügung:

Top 14 1.OG 40,0m² 2Zimmer 229.000€ (saniert)

Top 20 2.OG 71,5m2 3Zimmer 399.000€ (saniert)

Top 22-24 3.OG 93,0m2 4Zimmer 399.000€ (unsaniert)

Ausstattung:

Die Wohnung befindet sich im 3. Stock mit Lift.

Es handelt sich um ein sanierungsbedürftige Objekt, welches wie es liegt und steht verkauft wird.

Lage/Infrastruktur:

Das Projekt befindet sich in der Fockygasse im Herzen des 12 Wiener Gemeindebezirk, welcher ein besonders aufstrebender und zugleich noch leistbarer Wohnbezirk ist.

Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist hervorragend, Straßenbahn, Bus und U-Bahn befinden sich in unmittelbarer Nähe. Speziell durch die **U4- Station Margaretengürtel** ist das Projekt optimal angebunden.

Von der Fockygasse aus sind alle Geschäfte des täglichen Bedarfs (Lebensmittel, Restaurants, Bekleidungsgeschäfte) sowie auch Banken und diverse Arztpraxen in nur wenigen Gehminuten erreichbar.

Verkehrsanbindung:

Die Wohnung ist über die **Straßenbahnlinie 62 (Oper, Karlsplatz - Lainz/Wolkersbergenstraße)** und die **Buslinien 59A (Oper, Karlsplatz - Bhf. Meidling), 12A (Schmelz, Gablenzgasse - Eichenstraße)** sehr gut öffentlich angebunden.

.

Preis:

Der Preis für diese Eigentumswohnung beträgt **EUR 399.000.-**.

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

Zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins lassen Sie uns bitte jedenfalls eine E-Mailanfrage zukommen!

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