

**\*\*1040\*\* Fantastische gepflegte 5-Zimmerwohnung -  
hofseitige Ruhelage!**



**Objektnummer: 58760**

**Eine Immobilie von Adonia Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1040 Wien
<b>Zustand:</b>	Teil_vollrenovierungsbed
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	144,04 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	114,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	2,05
<b>Kaufpreis:</b>	889.900,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Luca Schelodetz

Bertrand Kaufmann Immobilienmakler GmbH  
Leystraße 154/100  
1010 Wien

T 0664/910 15 40

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur



















10 Jahre Adonia.

Immobilien sind unbeweglich.

Wir weiterhin nicht.

  
**ADONIA**  
Immobilien  
seit 2014



# ADONIA

*Immobilien*



## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt diese außergewöhnliche, sehr gepflegte, **ca. 144m<sup>2</sup>** große **5-Zimmer Altbau-Wohnung völlig hofseitig - Ruhelage.**

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

### Zustand:

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

### Räumlichkeiten:

Das Objekt hat ca. 144m<sup>2</sup> und gliedert sich wie folgt

- Vorraum
- Wohnküche
- Schlafzimmer
- Schlafzimmer
- Schlafzimmer
- Kabinett
- Badezimmer mit Badewanne
- WC

(siehe Fotodokumentation und Grundriss)

Die wichtigsten Facts:

- o Altbau
- o Die Wohnung ist im 2. Stock mit Lift gelegen
- o Toller adaptierbarer Grundriss
- o Absolute Toplage
- o großartige Öffianbindungen

### **Haus:**

Die Wohnung befindet sich im **2. Stock eines klassischen Altbaus mit Lift.**

### **Umgebung:**

Die Lage der Wohnung kann als sehr gut beschrieben werden. Nicht nur können Restaurants, Cafe´s und Einkaufsgelegenheiten sehr schnell (auch zu Fuß) erreicht werden, sondern befinden sich in der nahen Umgebung viele (Fach)Arztpraxen sowie Apotheken.

Die U-Bahnstation Taubstummengasse (U1) befindet sich in der unmittelbaren Umgebung (3 Minuten Fußweg), durch welche man eine gute Verbindung durch ganz Wien erhält.

Direkt vor der Haustür befindet sich die Haltestelle Mayerhofgasse der Straßenbahnlinien 1 (Prater Hauptallee - Stefan-Fadinger-Platz), 62 (Karlsplatz/Oper - Lainz/Wolkersbergenstraße) und der Badner Bahn.

Weitere öffentliche Verkehrsmittel:

Karlsplatz: U2 und U4

### **Verkehrsanbindung:**

Die Wohnung ist optimal an den öffentlichen Verkehr angebunden. In nur 2 Minuten Gehdistanz erreichen Sie den U4 Kettenbrückengasse.

**Preis:**

Der lastenfreie Preis für diese Eigentumswohnung beträgt €890.000

**Betriebskosten:**

Rep.Rücklage	193,90	0%
Rep.Rüchl.Lift	71,82	0%
Betriebskosten	236,99	10%
Liftkosten	43,09	10%
Netto gesamt	545,80	
10% USt	28,01	
Summe	573,81	

**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 <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <500m  
Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <500m

### **Verkehr**



Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap