

**\*\*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

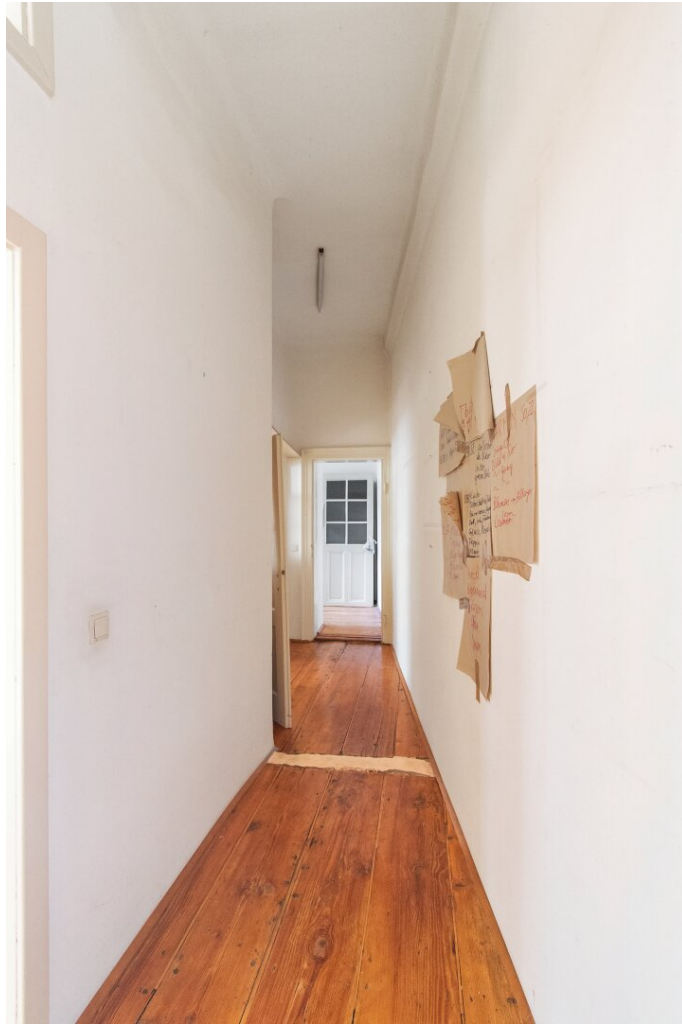
T 0664/910 15 40

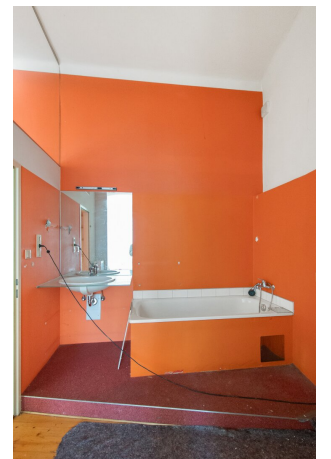
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur



















10 Jahre Adonia.

Immobilien sind unbeweglich.

Wir weiterhin nicht.

  
**ADONIA**  
Immobilien  
seit 2014



# ADONIA

*Immobilien*



## Objektbeschreibung

### Außergewöhnliche 5-Zimmer Altbau-Wohnung in Ruhelage – 144m<sup>2</sup>

Zum Verkauf steht eine außergewöhnliche, sehr gepflegte Altbau-Wohnung mit ca. 144m<sup>2</sup>, komplett hofseitig gelegen, in absoluter Ruhelage.

### Besichtigung

Für die Vereinbarung eines Besichtigungstermins senden Sie uns bitte **unbedingt eine schriftliche Anfrage**. Wir antworten verlässlich noch am selben Tag!

### Wohnung im Detail

- **Zustand:**

Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Zustand und wird im aktuellen Zustand verkauft.

- **Räumlichkeiten (ca. 144m<sup>2</sup>):**

- Vorraum
- Wohnküche
- 3 Schlafzimmer
- 1 Kabinett
- Badezimmer mit Badewanne
- Separates WC

*(siehe Fotodokumentation und Grundriss)*

## Wichtige Fakten

- Altbau
- 1. Stock mit Lift
- Toller, adaptierbarer Grundriss
- Absolute Toplage
- Hervorragende öffentliche Anbindung

## Haus

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

## Umgebung

- **Lage:**

Restaurants, Cafés und Einkaufsmöglichkeiten sind schnell und bequem zu Fuß erreichbar. In der nahen Umgebung finden sich zudem zahlreiche Arztpraxen und Apotheken.

- **Öffentliche Verkehrsmittel:**

- **U-Bahn:**

- Taubstummengasse (U1): 3 Minuten Fußweg
    - Karlsplatz (U2 und U4): wenige Minuten entfernt

- **Straßenbahn:**

- Mayerhofgasse: Linien 1, 62, Badner Bahn

## **Verkehrsanbindung**

Die Wohnung ist hervorragend an den öffentlichen Verkehr angebunden. Die U-Bahnstation Kettenbrückengasse (U4) ist nur 2 Minuten zu Fuß entfernt und bietet eine schnelle Verbindung durch ganz Wien.

## **Kosten**

- **Kaufpreis:**

€ 890.000 (lastenfrei)

- **Betriebskosten:**

- Reparaturrücklage: € 193,90
- Reparaturrücklage Lift: € 71,82
- Betriebskosten: € 236,99 (10% USt)
- Liftkosten: € 43,09 (10% USt)

- **Netto gesamt:** € 545,80
- **10% USt:** € 28,01
- **Summe gesamt:** € 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