

**++NEU++ Sanierungsbedürftige 2-Zimmer  
ALTBAUWOHNUNG mit Balkon!**



**Objektnummer: 58754**

**Eine Immobilie von Adonia Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1100 Wien
<b>Zustand:</b>	Sanierungsbeduerftig
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	48,12 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	141,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	4,38
<b>Kaufpreis:</b>	168.890,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	108,27 €
<b>USt.:</b>	14,32 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Luca Schelodetz**

Bertrand Kaufmann Immobilienmakler GmbH  
Leystraße 154/100  
1010 Wien













10 Jahre Adonia.

Immobilien sind  
unbeweglich.

Wir weiterhin nicht.



**ADONIA**

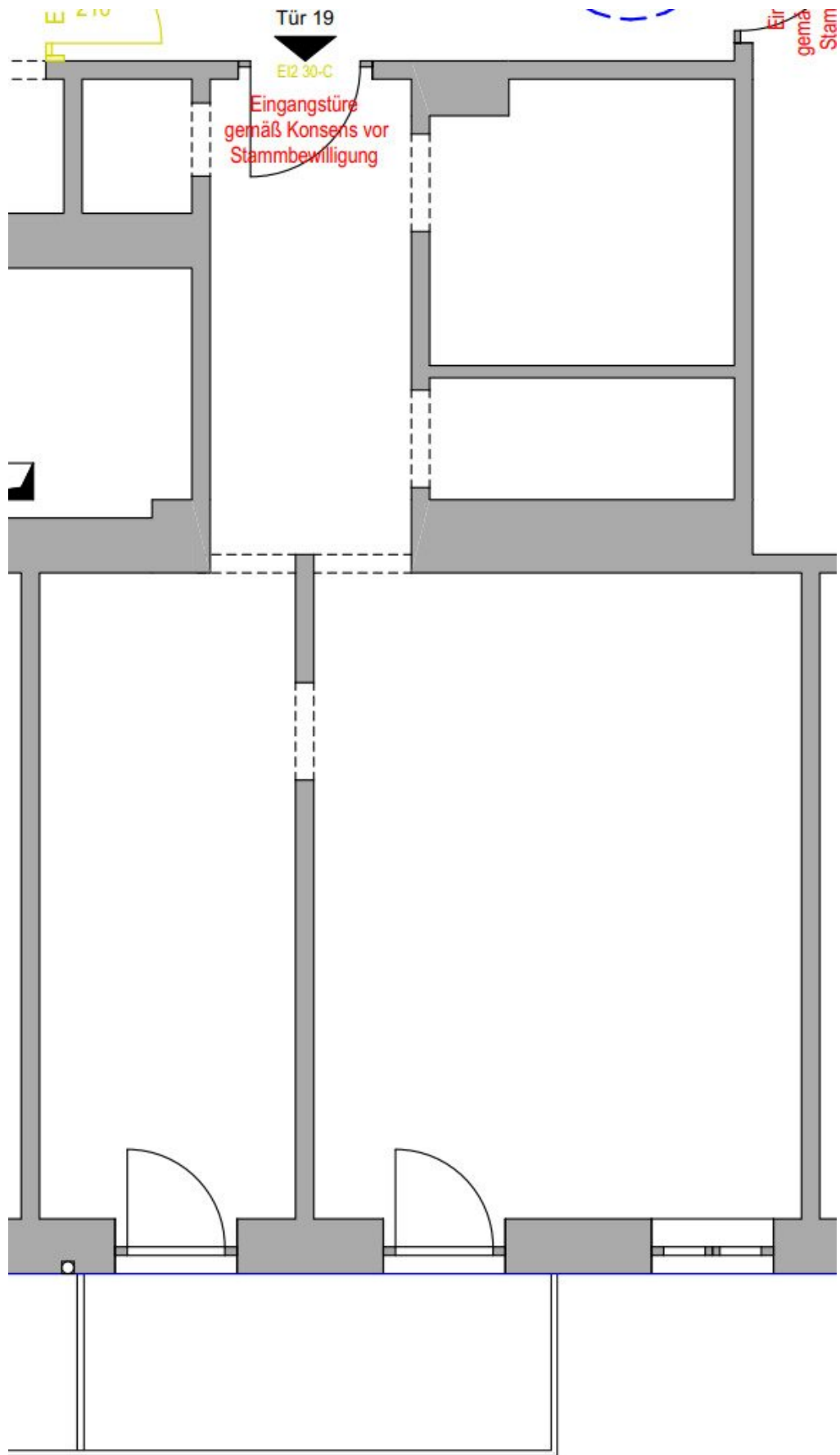
*Immobilien*

seit 2014



**ADONIA**

*Immobilien*



## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt diese sanierungsbedürftige, ca. **48m<sup>2</sup> große 2-Zimmer Altbauwohnung mit Balkon** in guter Lage des **10. Wiener Gemeindebezirks**.

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

**Räumlichkeiten: 3. Stock mit Lift!**

- Vorraum
- Badezimmer/WC
- Wohnzimmer
- Schlafzimmer
- Balkon

(siehe aktuelle Fotos und Grundriss)

**Zustand:**

Die Wohnung befindet sich in einem renovierungsbedürftigen Zustand und wird wie sie liegt und steht verkauft. (siehe aktuelle Fotos)

**Haus:**

Die Wohnung befindet sich **im 3. Liftstock** eines gepflegten **Altbaus**.

**Lage:**

Die kaufgegenständliche Wohnung befindet sich in guter Lage des 10. Bezirks.

Die Infrastruktur der Umgebung zeichnet sich durch **zahlreiche Geschäfte des täglichen**



**Bedarfs** (Lebensmittel, Restaurants, Bekleidungsgeschäfte, Apotheken, Banken) sowie auch diverse Arztpraxen aus.

Durch den in der Nähe befindliche Straßenbahnlinie 6 erhält man eine gute öffentliche Anbindung zum Matzleinsdorferplatz, der wiederum Ausgangspunkt für diverse S-Bahnlinien (Floridsdorf – Meidling) und Straßenbahnen ist. Weiters wird schon eifrig an der neuen U2 Station Matzleinsdorferplatz gebaut, sodass in naher Zukunft auch eine U-Bahnverbindung mitten ins Zentrum geschaffen wird.

Weiter öffentliche Verkehrsmittel: **Autobuslinie: 7A (weiterführend zur U1 Station Reumannplatz).**

Auch Kindergärten und Schulen und Universitäten sind mit den obengenannten öffentlichen Verkehrsmitteln gut angebunden.

Zur Freizeitgestaltung bzw. als Ruheoase kann der angrenzende **Belgradplatz sowie der in der Nähe liegende Fortunapark aufgesucht werden.**

Genauere Informationen sind dem Lageplan zu entnehmen!

#### **Verkehrsanbindung:**

Die Wohnung ist über die **Straßenbahnlinie 6 bzw. die Autobuslinie 7A sehr gut öffentlich angebunden.**

#### **Preis:**

Der Preis für diese Eigentumswohnung beträgt **EURO 169.000.-**

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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <2.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.000m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap