

**++BFG4++ Gepflegte 3,5-Zimmer Wohnung, perfekte Lage,  
toller Altbau!**



**Objektnummer: 58821**

**Eine Immobilie von Adonia Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Buchfeldgasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1080 Wien
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	78,04 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3,50
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	98,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
Kaufpreis:	584.900,00 €
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

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*



GRUNDRISS M 1:100

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt diese **gepflegte 3,5-Zimmer Wohnung (ca. 78m<sup>2</sup>)**, welche im 1. Stock eines **schönen Altbaus** gelegen ist.

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

### Raumaufteilung:

- Vorraum
- Abstellraum
- WC
- getrennte Küche
- Wohnzimmer
- Badezimmer
- Zimmer 1
- Zimmer 2
- Kabinett

(siehe aktuelle Fotodokumentation und den Grundriss)

### Ausstattung/Zustand:

Es handelt sich um eine gepflegte Wohnung, welche wie sie liegt und steht verkauft wird.

**Haus:**

Die Wohnung, welche im **1. Stock mit Lift** gelegen ist, befindet sich in einem gepflegten Altbau.

**Lage:**

Die kaufgegenständliche Wohnung befindet sich in der Buchfeldgasse, 1080 Wien.

Fußläufig sind in der Umgebung zahlreiche Geschäfte des täglichen Bedarfs (Lebensmittel, Restaurants, Bekleidungsgeschäfte, Apotheken, Banken) sowie auch diverse Arztpraxen binnen weniger Minuten zu erreichen.

Die Lage kann als ausgezeichnet bezeichnet werden. Direkt vor der Haustür befindet sich die Straßenbahn 2 (Dornbach - Friedrich-Engels-Platz). Diese bieten eine perfekte Verbindung durch ganz Wien.

Durch die perfekte Lage Nahe des 1. Bezirkes, können Kindergärten, Schulen und Universitäten sind mit der Straßenbahn unkompliziert und schnell erreicht werden.

In der Nähe der Wohnung befinden sich diverse Parks, welche zum Entspannen einladen.

Viele Lokale und Restaurants bieten auch ein spannendes Wochenende.

Genauere Informationen sind dem Lageplan zu entnehmen!

**Preis:**

Der lastenfreie Kaufpreis beträgt € 585.000.-

Sollten Sie **Fragen** haben oder einen **Besichtigungstermin** wünschen, zögern Sie bitte nicht mich zu kontaktieren. (am besten via E-Mail Anfrage)

**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 <250m

Apotheke <250m

Klinik <750m

Krankenhaus <1.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <250m  
Kindergarten <500m  
Universität <500m  
Höhere Schule <500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <250m  
Einkaufszentrum <1.250m

**Sonstige**

Geldautomat <250m  
Bank <250m  
Post <250m  
Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <250m  
Straßenbahn <250m  
Bahnhof <250m  
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap