

**++NEU++ 1,5-Zimmer-Neubauwohnung in ruhiger Lage mit  
Balkon**



**Objektnummer: 58852**

**Eine Immobilie von Adonia Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Bujattigasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Baujahr:	1957
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	32,64 m <sup>2</sup>
Zimmer:	1,50
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	125,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1,89
Kaufpreis:	214.900,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Rene Motamedi**

Bertrand Kaufmann Immobilienmakler GmbH  
Leystraße 154/100  
1010 Wien







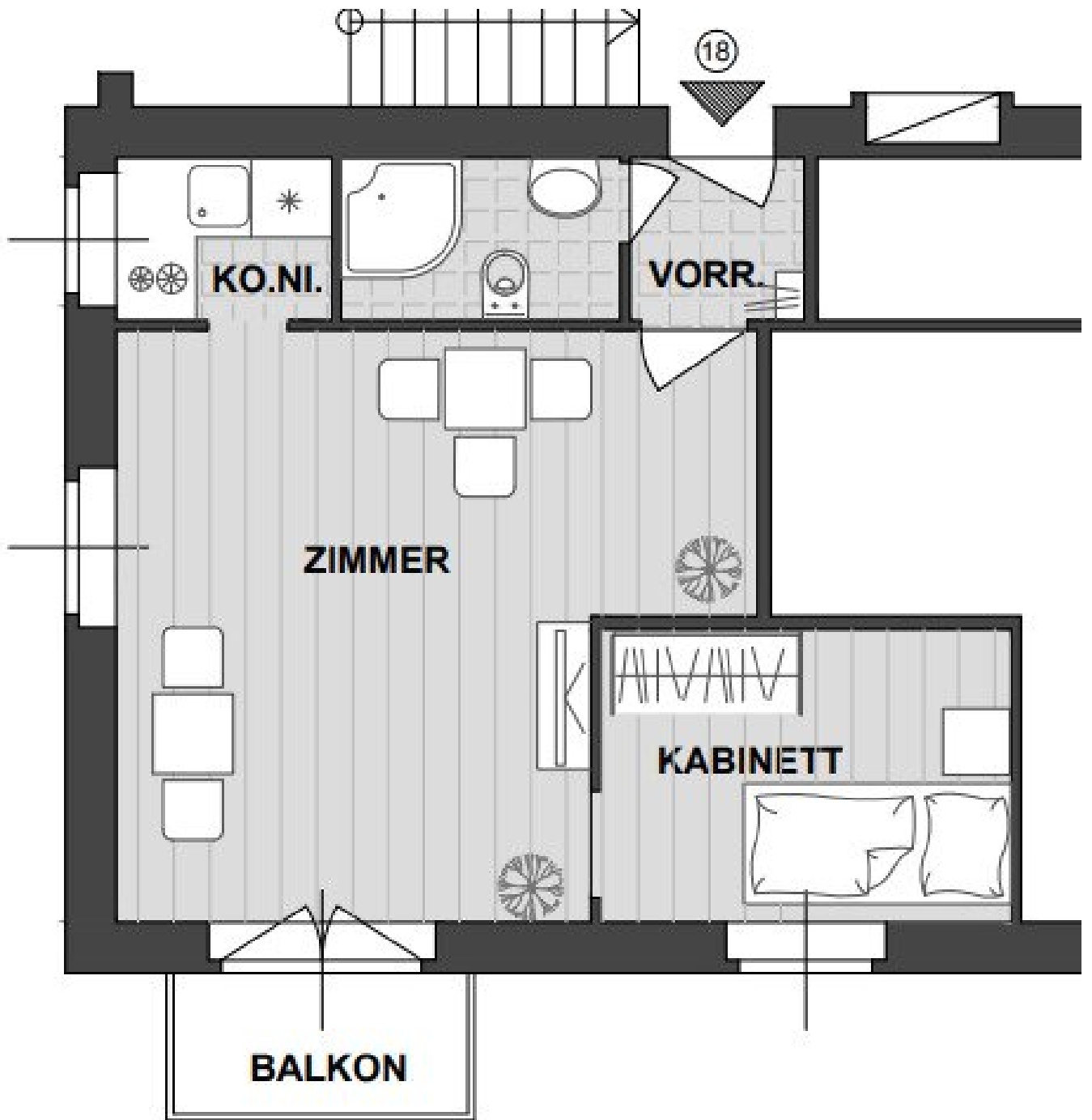


10 Jahre Adonia.

Immobilien sind  
unbeweglich.

Wir weiterhin nicht.





## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine **ca. 33 m<sup>2</sup>** große neu renovierte Wohnung mit Balkon in sehr guter Lage im **14. Wiener Gemeindebezirk**.

In diesem älteren Neubau (Baujahr 1957 laut Plan) stehen mehrere Grundstücke zur Verfügung! Nach Angaben des Verkäufers eignen sich diese ideal als Anlageobjekte zur Vermietung!

**\*\*\*\* Um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren, senden Sie uns bitte in jedem Fall eine schriftliche Anfrage! (Wir antworten zuverlässig noch am selben Tag!)\*\*\*\***

**Räumlichkeiten:** Erdgeschoss (Treppenhaus 1 Top 18)

- Vorzimmer
- Kleines Badezimmer mit Dusche und WC
- Zimmer mit Küche
- Schlafkabinett

(siehe Grundriss und aktuelle Fotodokumentation)

### Zustand:

Die Wohnung ist neu renoviert.

**Es stehen noch weitere Einheiten zum Verkauf:**

Stiege 1						
EBENE	TOP	ZIMMER	WNF. M <sup>2</sup>	FREIF. M <sup>2</sup>	ZUSTAND	PR
EG	1+2	3	55,2	170G	saniert	3
EG	3+4	3	73,05	95G	saniert	4



EG	5	1	25	-	saniert	1
EG	6	1,5	30,03	-	saniert	1
1.OG	7	1	32,88	2,75B	unsaniert	1
1.OG	10	1,5	32,96	3,19B	unsaniert	1
2.OG	13	1,5	32,61	2,75B	saniert	2
2.OG	14	1	27,22	2,75B	saniert	1
2.OG	15	1,5	31,95	3,36B	unsaniert	1
2.OG	16	1,5	32,57	3,19B	unsaniert	1
2.OG	18	1,5	32,61	2,88B	saniert	2
1.DG	22	1,5	30,34	6,65T	saniert	1

Stiege 2

EBENE	TOP	ZIMMER	WNF. M <sup>2</sup>	FREIF. M <sup>2</sup>	ZUSTAND	PR
EG	2	1	24,73	2,85B	unsaniert	1
EG	3	1	29,19	3,31B	saniert	1
2.OG	8	1	27,23	2,85B	saniert	1
2.OG	9	1	28,75	2,75B	saniert	1
2.OG	11	1	27,44	2,94B	saniert	1
2.OG	12	1,5	32,91	3,02B	saniert	2

1.DG	15	1	23,02	4,42T	unsaniert	V
1.DG	17	1	21,65	4,73T	saniert	1
1.DG	18	1,5	27,79	8,25T	saniert	V

### Haus:

Die Wohnungen befinden sich im Erdgeschoss eines gepflegten älteren Neubaus (Baujahr ca. 1957) in der Bujattigasse nahe der Hüttelbergstraße. Es gibt keinen Aufzug. Das Haus verfügt über einen schönen Garten und Kellerräume.

Standort: Die zum Verkauf stehende Wohnung befindet sich in der Bujattigasse, 1140 Wien. Diese Lage zeichnet sich vor allem durch seine idyllische Ruhe und die unmittelbare Umgebung mit einem kleinen Bach und viel Grün direkt vor der Haustür aus! Dennoch sind zahlreiche Geschäfte des täglichen Bedarfs (Lebensmittel, Restaurants, Bekleidungsgeschäfte, Apotheken, Banken) sowie diverse Arztpraxen schnell zu erreichen. In unmittelbarer Nähe befindet sich auch der Hüttelbergwald, der sich sowohl für sportliche Aktivitäten als auch für gemütliche Freizeitaktivitäten eignet.

Genauere Informationen finden Sie im Lageplan!

### Verkehrsanbindung:

Dank der U-Bahn (U4 Hütteldorf), der Buslinien (43B 50A 50B 52A 52B) und der Straßenbahn (49) ist die Wohnung hervorragend an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden und von der Wiener Innenstadt in nur 20 Minuten erreichbar. Kindergärten, Schulen und Universitäten sind durch die oben genannten öffentlichen Verkehrsmittel ideal angebunden.

### Preis:

Der lastenfreie Verkaufspreis für die Wohnung beträgt € 215.000.

Vertragserrichtung und Abwicklung: Dr. Manfred Palkovits, Mag. Martin Sohm, Rudolfsplatz 12, 1010 Wien 1,5% plus Barauslagen plus 20% Ust

Sollten Sie **Fragen** haben oder einen **persönlichen Beratungstermin** wünschen, zögern Sie

bitte nicht mich zu kontaktieren!

**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!**

**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 <3.500m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <2.250m  
Universität <2.000m  
Höhere Schule <4.750m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <750m  
Einkaufszentrum <2.750m

### **Sonstige**

Geldautomat <250m  
Bank <250m  
Post <2.250m  
Polizei <750m

### **Verkehr**

Bus <250m  
Straßenbahn <250m  
U-Bahn <1.000m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <2.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap