

**\*\*Hannovermarkt\*\* Sanierungsbedürftige 3-Zimmer  
Altbauwohnung - Airbnb/Kurzzeitvermietung Zustimmung  
aller Eigentümer vorhanden**



**Objektnummer: 58901**

**Eine Immobilie von Adonia Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1200 Wien
<b>Zustand:</b>	Sanierungsbeduerftig
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	66,22 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	41,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	0,87
<b>Kaufpreis:</b>	264.218,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Rene Motamedi

Bertrand Kaufmann Immobilienmakler GmbH  
Leystraße 154/100  
1010 Wien

T +4369910983719









10 Jahre Adonia.

Immobilien sind unbeweglich.

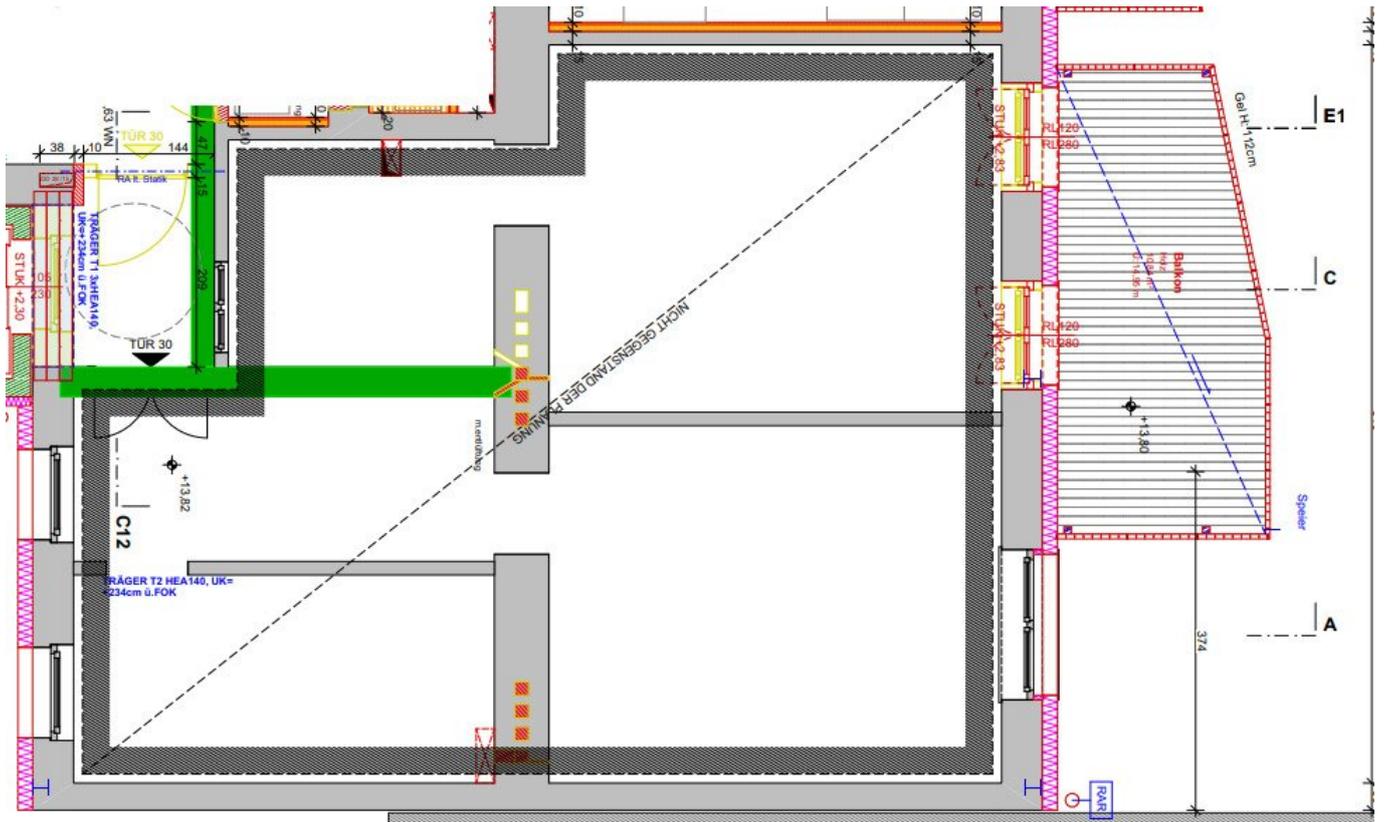
Wir weiterhin nicht.

  
**ADONIA**  
Immobilien  
seit 2014



# ADONIA

*Immobilien*



## Objektbeschreibung

### Sanierungsbedürftige 3-Zimmer-Altbauwohnung in attraktiver Lage des 20. Bezirks

**Wohnfläche:** ca. 66 m<sup>2</sup>

**Preis:** € 264.218,-

#### Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine ca. 66 m<sup>2</sup> große, sanierungsbedürftige 3-Zimmer-Altbauwohnung im **3. Obergeschoss** eines klassischen Wiener Altbaus. Die Immobilie bietet viel Potenzial für kreative Köpfe und Investoren. Besonders interessant: Die Zustimmung der Eigentümergemeinschaft für **Airbnb/Kurzzeitvermietung** liegt bereits vor.

Ein **Balkon** ist bewilligt, jedoch noch nicht errichtet.

#### Raumaufteilung

- Vorraum mit Küchenanschlüssen
- Getrenntes WC
- Wohnzimmer
- Zimmer
- Kabinett
- Balkon (bewilligt, noch nicht gebaut)

*(Details siehe aktuelle Fotodokumentation und Grundriss.)*

#### Zustand

Die Wohnung befindet sich in **sanierungsbedürftigem Zustand** und wird im aktuellen Zustand verkauft.

## Das Haus

- Klassischer Altbau ohne Lift (3. Obergeschoss)
- Zukünftiger Dachgeschossausbau mit geplanter Liftinstallation

## Lage und Infrastruktur

Die Wohnung liegt in einer begehrten Gegend des **20. Wiener Gemeindebezirks** und zeichnet sich durch ihre zentrale Lage sowie die Nähe zum **Hannovermarkt** aus.

### Infrastruktur:

- **Einkaufsmöglichkeiten:** Zahlreiche Geschäfte des täglichen Bedarfs wie Supermärkte, Apotheken, Banken und Restaurants in unmittelbarer Nähe
- **Freizeit:** Der **Augarten** und die **Uferpromenade des Donaukanals** bieten Erholung und Möglichkeiten für Freizeitaktivitäten

## Verkehrsanbindung

Die öffentliche Verkehrsanbindung ist hervorragend:

- **U-Bahn:** U4 Friedensbrücke, U6 Jägerstraße
- **Straßenbahn:** Linien 5, 31, 33
- **Bus:** Linie 5A

Die **Wiener Innenstadt** ist innerhalb weniger Minuten erreichbar.

## Preis

- **Kaufpreis:** € 264.218,-

## Vertragserrichtung und Abwicklung

- **Notar:** Mag. Markus Wieneroiter
- **Kosten:** 1,5 % des Kaufpreises zzgl. Barauslagen und 20 % USt

## Besichtigungstermine

**Bitte senden Sie uns für die Vereinbarung eines Besichtigungstermins eine schriftliche Anfrage** mit Ihren Terminwünschen. Wir antworten verlässlich am selben Tag!

Sollten Sie **Fragen** haben oder einen **persönlichen Gesprächstermin** 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 und 2019 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 <1.000m  
Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap