

**++NEU++ Fantastischer 2-Zimmer Erstbezug in toller Lage
direkt an der Donau!**



Objektnummer: 58909

Eine Immobilie von Adonia Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1020 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Erstbezug
Möbliert:	Voll
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	51,02 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	170,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	2,97
Kaufpreis:	399.000,00 €
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







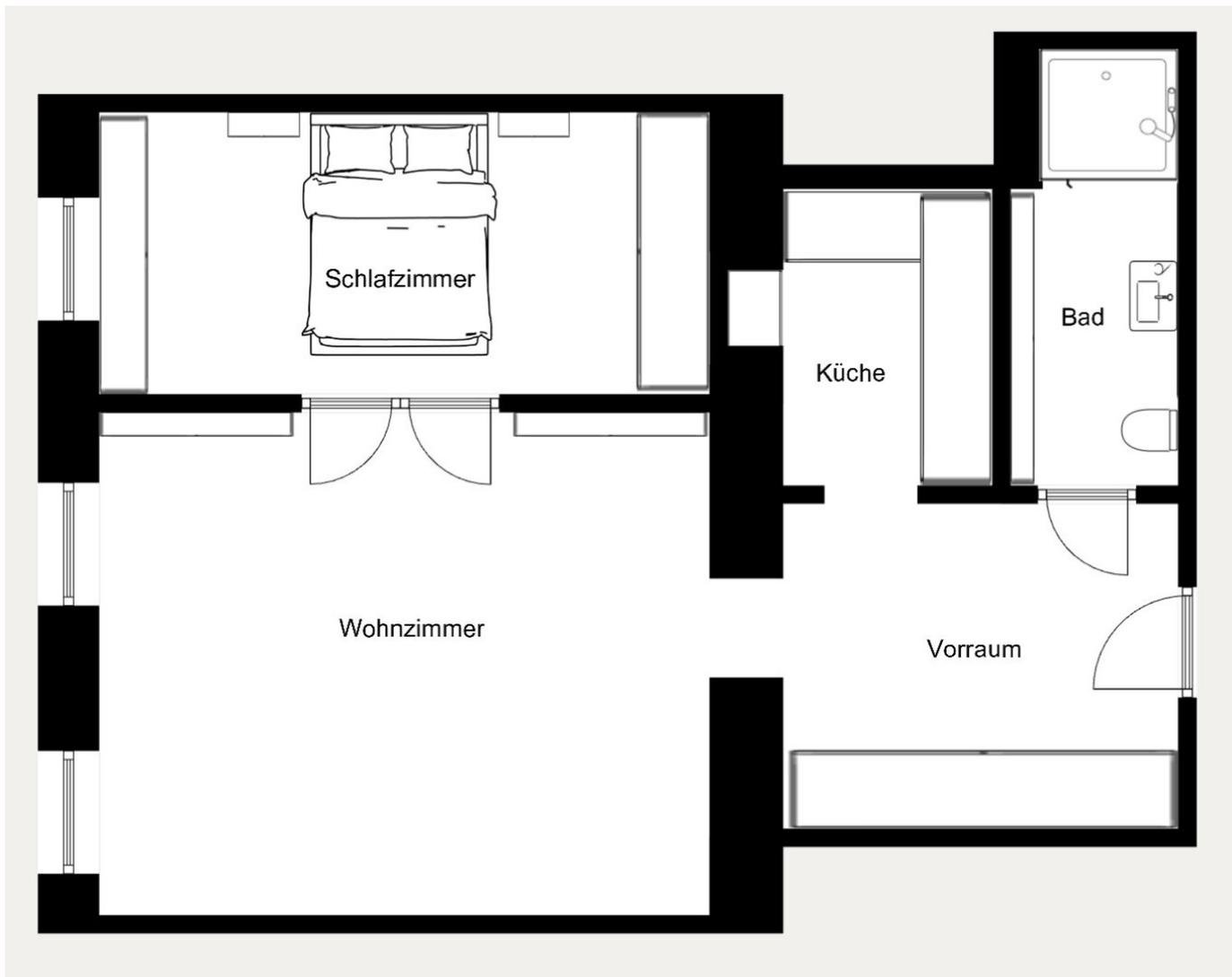


10 Jahre Adonia.

Immobilien sind unbeweglich.

Wir weiterhin nicht.





Objektbeschreibung

Atemberaubende 2-Zimmer-Wohnung in perfekter Lage des 2. Wiener Bezirks

Zum Verkauf steht diese wunderschöne, derzeit in Sanierung befindliche Wohnung, die ab Ende Q2 2025 als **Erstbezug** zur Verfügung steht. Die Immobilie vereint traditionelles Wiener Flair mit moderner Ausstattung und bietet eine erstklassige Lage im 2. Bezirk.

Highlights

- Perfekte **Lage** im 2. Wiener Bezirk
- **Nur 2 Minuten** zu Fuß zum nächsten Bahnhof – Wiener Innenstadt in weniger als 10 Minuten erreichbar
- **Frisch saniert und als Erstbezug verfügbar** (Fertigstellung: Ende Q2 2025)
- **Möglichkeit zur Mitgestaltung:** Kleine Änderungswünsche können derzeit noch berücksichtigt werden
- **Traditioneller Altbau** mit modernem Komfort

Räumlichkeiten

- Vorraum
- Küche
- Badezimmer mit Dusche und WC
- Wohnbereich

- Schlafzimmer

Hinweis: Die aktuellen Fotos sind Beispielbilder von bereits fertiggestellten Wohnungen und dienen der Veranschaulichung.

Das Haus

- Sehr gepflegter **Altbau** mit Lift
- Die Wohnung liegt im **3. Stock**

Infrastruktur

Die Lage bietet eine exzellente Infrastruktur:

- Zahlreiche **Geschäfte des täglichen Bedarfs:** Lebensmittelmärkte, Apotheken, Banken und Bekleidungsgeschäfte direkt in der Umgebung
- **Gastronomie:** Restaurants und Cafés sind fußläufig erreichbar
- **Bildungseinrichtungen:** Kindergärten, Schulen und Universitäten sind bestens angebunden

Verkehrsanbindung

Die Lage bietet eine **hervorragende öffentliche Verkehrsanbindung:**

- **U-Bahnstation Vorgartenstraße (U1):** Direktverbindung zur Wiener Innenstadt (Karlsplatz in ca. 10 Minuten)
- **Autobuslinie 11A**

Freizeitmöglichkeiten

- Der angrenzende **Max-Winter-Park** und die nahegelegene **Uferpromenade der Donau** laden zum Entspannen und Erholen ein.
- Die **Donauinsel** ist mit der U-Bahn in wenigen Minuten erreichbar.
- Freizeitaktivitäten wie Radfahren im **Prater** oder Bootsausflüge auf der **Alten Donau** bieten zusätzliche Highlights.

Preis

Der **Kaufpreis** der Wohnung beträgt: **EUR 399.000,- (lastenfrei)**

Vertragserrichtung

Die Vertragserrichtung erfolgt durch:

Mag. Markus Wieneroiter

Kosten: **ca. 1,5 % des Kaufpreises + Barauslagen + 20 % USt**

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. 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 <1.000m
Apotheke <500m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.500m
Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

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

Verkehr

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap