

**++Bujatti++ Perfekte 1,5-Zimmer Erstbezug-Wohnung mit  
Terrasse!**



**Objektnummer: 59000**

**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:	30,35 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	125,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1,89
Kaufpreis:	198.900,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Rene Motamedi

Bertrand Kaufmann Immobilienmakler GmbH  
Leystraße 154/100  
1010 Wien









# ADONIA

*Immobilien*



## STIEGE 1

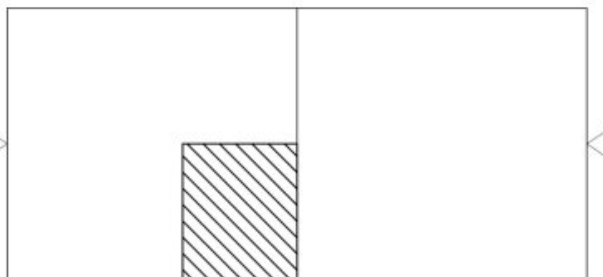
WOHNUNG 22, DACHGESCHOSS

VORRAUM	3,24 m <sup>2</sup>
BAD/WC	2,39 m <sup>2</sup>
ZIMMER	14,80 m <sup>2</sup>
KOCHNISCHE	2,49 m <sup>2</sup>
KABINETT	7,42 m <sup>2</sup>
<hr/>	
	30,34 m <sup>2</sup>
TERRASSE	6,65 m <sup>2</sup>

WOHNEN IM GRÜNEN  
BUJATTIGASSE 11  
1140 WIEN

STIEGE 1

STIEGE 2



EINRICHTUNG DIENT NUR DER ILLUSTRATION UND IST NICHT IM KAUFPREIS INBEGRIFFEN

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt diese sanierte, ca. **30 m<sup>2</sup> große Wohnungen mit kleinem Balkon** in sehr guter Lage des **14. Wiener Gemeindebezirks**.

**In diesem älteren Neubau (laut Plan Baujahr 1957) stehen mehrere Objekte zur Verfügung!**

**Laut Verkäufer eignen sich diese ideal als Anlageobjekte zur Vermietung! FREIER MIETZINS!**

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

**Räumlichkeiten:** 2. OG ohne Lift (Stiege 1 Top 22)

- Vorraum
- Kleines Bad mit Dusche und WC
- Wohnzimmer mit getrennter Kochzeile
- Balkon
- Schlafkabinett

(siehe Grundriss und aktuelle Fotodokumentation)

### **Zustand:**

Die Wohnung befindet sich in einem generalsanierten Zustand und kann so wie sie liegt und steht umgehend vermietet werden! **Bei den Fotos handelt es sich um Beispielbilder von bereits fertiggestellten Wohnungen!**



**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 **2. Stock eines gepflegten älteren Neubaus (Baujahr ca. 1957)** in der Bujattigasse nahe der Hüttelbergstraße. Es gibt keinen Lift. Das Haus verfügt über eine schöne Gartenanlage und Kellerräume.

### Lage

Die zum Verkauf stehende Wohnung befindet sich in der Bujattigasse, 1140 Wien. Vor allem die idyllische Ruhe und das unmittelbare Umfeld mit kleinem Bach und viel Grün direkt vor der Haustüre zeichnen diese Lage aus!

Dennoch sind zahlreiche Geschäfte des täglichen Bedarfs (Lebensmittel, Restaurants, Bekleidungsgeschäfte, Apotheken, Banken) sowie auch diverse Arztpraxen in der Umgebung erreichbar.

In unmittelbarer Nähe befindet sich auch der Hüttelbergwald, welcher zu sportlichen Aktivitäten, als auch zur gemütlichen Freizeitgestaltung einlädt.

Genauere Informationen sind dem Lageplan zu entnehmen!

### Verkehrsanbindung:

Durch die U-bahn (U4 Hütteldorf), Buslinien (43B 50A 50B 52A 52B), sowie die Straßenbahn (49) ist die kaufgegenständliche Wohnung exzellent an das öffentliche Netz angeschlossen

und kann die Wiener Innenstadt in nur 20 Minuten erreicht werden.

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

**Preis:**

Der **Preis** für diese Wohnung beträgt **€ 199.000.-**

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