

**++NEU++ Sanierungsbedürftige 3-Zimmer Altbauwohnung  
in toller Lage direkt am Park!**



**Objektnummer: 59162**

**Eine Immobilie von Adonia Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1120 Wien
<b>Zustand:</b>	Sanierungsbeduerftig
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	123,03 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	153,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	3,44
<b>Kaufpreis:</b>	448.890,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

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.

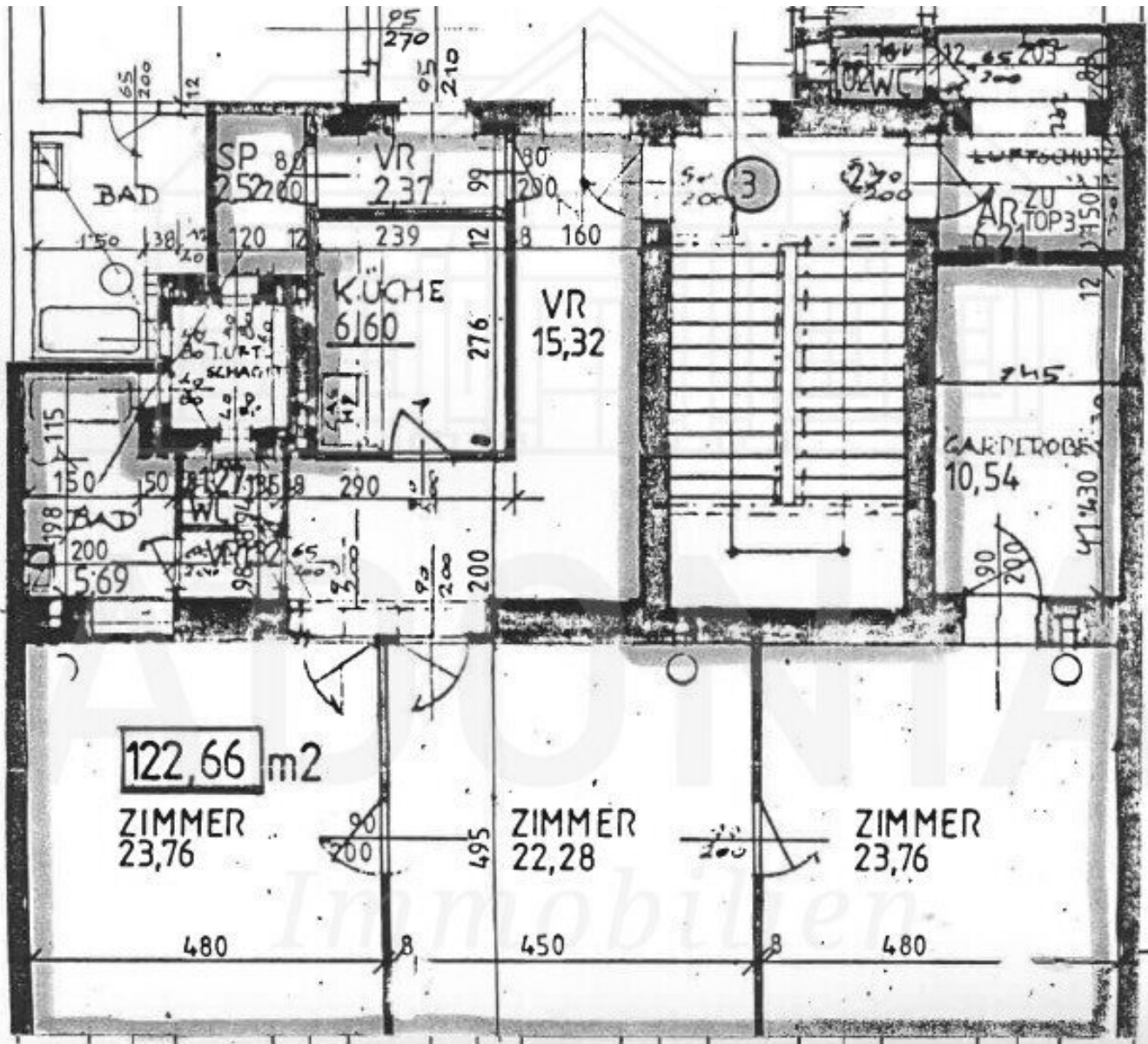
Wir weiterhin nicht.

  
**ADONIA**  
Immobilien  
seit 2014



**ADONIA**

*Immobilien*





## Objektbeschreibung

### Renovierungsbedürftige 3-Zimmer-Wohnung in sehr guter Lage – 12. Wiener Gemeindebezirk

Ca. 122 m<sup>2</sup>, 1. Stock im Gründerzeithaus

Zum Verkauf gelangt diese **ca. 122 m<sup>2</sup> große renovierungsbedürftige 3-Zimmerwohnung** in einer **hervorragenden Lage des 12. Wiener Gemeindebezirks**.

### Besichtigung

**++ Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin! ++**

Bitte senden Sie uns **eine schriftliche Anfrage**, idealerweise gleich mit Ihren **Terminwünschen**. Wir antworten verlässlich noch am selben Tag!

### Räumlichkeiten

- Vorraum
- Küche
- Badezimmer
- Getrenntes WC
- Abstellraum
- Zimmer
- Zimmer
- Zimmer

- Kabinett

**Hinweis:** Siehe **aktuelle Fotos** und **Grundriss**.

## Zustand

Die Wohnung befindet sich in einem **renovierungsbedürftigen Zustand** und wird **wie sie liegt und steht** verkauft.

## Das Haus

- **Gepflegtes Gründerzeithaus**
- Wohnung im **1. Stock**
- **Geplanter Ausbau des Dachgeschosses inkl. Lifteinbau**

## Lage und Infrastruktur

Die Wohnung befindet sich in einer **begehrten Lage** mit erstklassiger Infrastruktur:

- **Einkaufsmöglichkeiten:** Zielpunkt, Billa und weitere Geschäfte in wenigen Minuten fußläufig erreichbar
- **Freizeit:** Der **Haydnpark** befindet sich in unmittelbarer Nähe
- **Gesundheit:** Allgemeinmediziner in 1 Minute erreichbar, weitere Fachärzte und das **Unfallkrankenhaus Meidling** in kurzer Distanz
- **Bildung:** Kindergärten, Gymnasien, Haupt- und Volksschulen in der Nähe

## Öffentliche Verkehrsanbindung

Die Wohnung ist **hervorragend an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden:**

- **Straßenbahnlinien:**

- **62:** Verbindung zur Wiener Innenstadt (Oper, Karlsplatz) und Richtung Lainz/Wolkersbergenstraße
- **WLB (Badner Bahn):** Verbindung zwischen Wien Oper und Baden

- **U-Bahn:**

- **U6/U4-Station Längenfeldgasse:** Nur 5 Minuten zu Fuß erreichbar

- **Bahnhof Matzleinsdorferplatz:**

- Schnellbahnlinien und Anschluss an das regionale und überregionale Bahnnetz

- **Mit dem Auto:**

- Direkter Zugang zum Margaretengürtel und der Triester Straße für eine optimale Verbindung ins Wiener Verkehrsnetz



## Preis

- Lastenfreier Kaufpreis: EUR 449.000,-
- Monatliche Betriebskosten + Reparaturrücklage: Ca. EUR 357,50 brutto

## Vertragserrichtung und Abwicklung

- Rechtsanwalt: **Mag. Georg Kampas**, Börsegasse 9, 1010 Wien
- **Kosten:** 1,5 % des Kaufpreises + Barauslagen + 20 % USt

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 <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

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

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m

Post <500m  
Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap