

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



**Objektnummer: 59145**

**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>	Teil_vollrenovierungsbed
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	62,56 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	154,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	1,19
<b>Kaufpreis:</b>	249.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Rene Motamedi

Bertrand Kaufmann Immobilienmakler GmbH  
Leystraße 154/100  
1010 Wien

T +4369910983719





















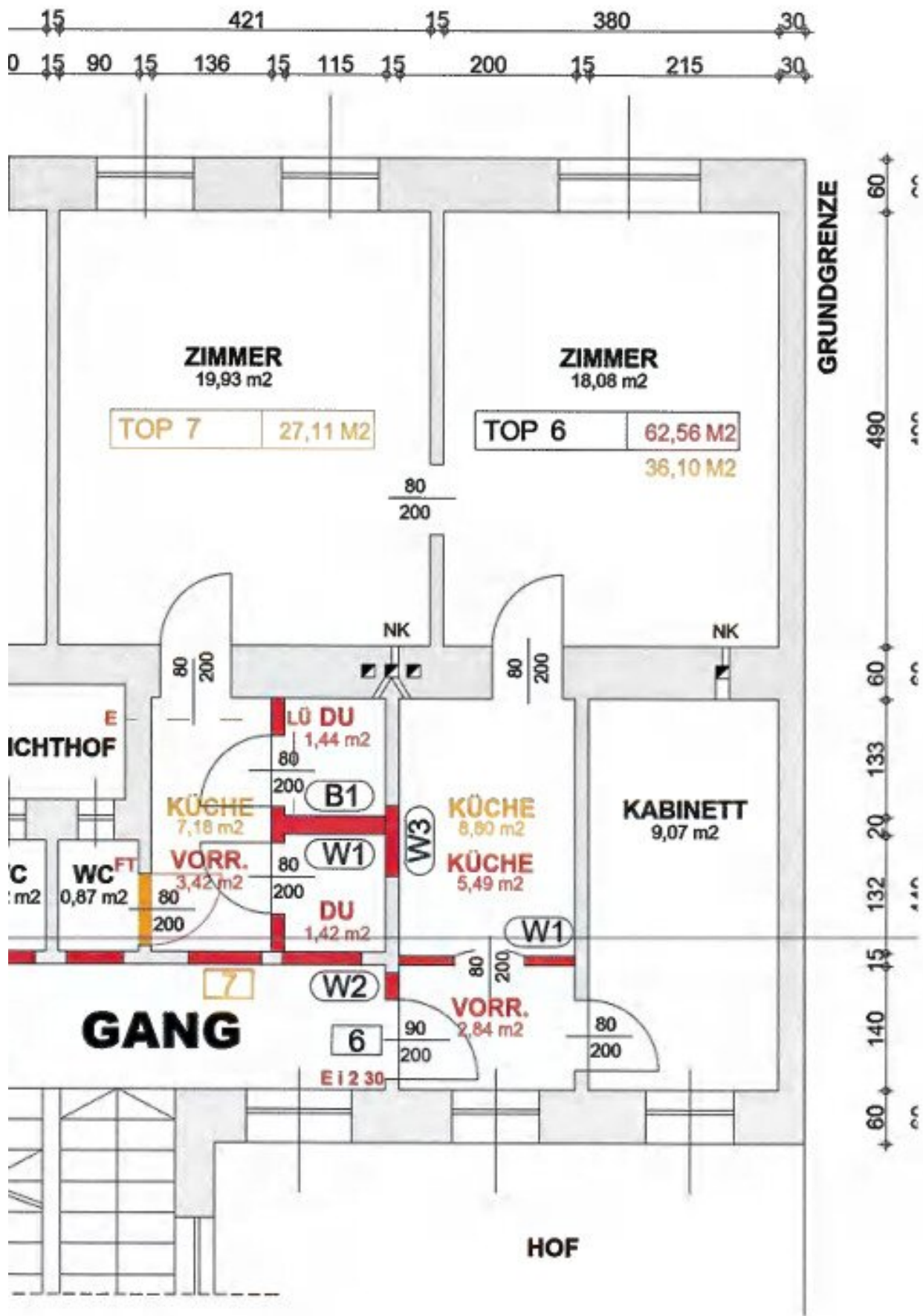
10 Jahre Adonia.

Immobilien sind  
unbeweglich.

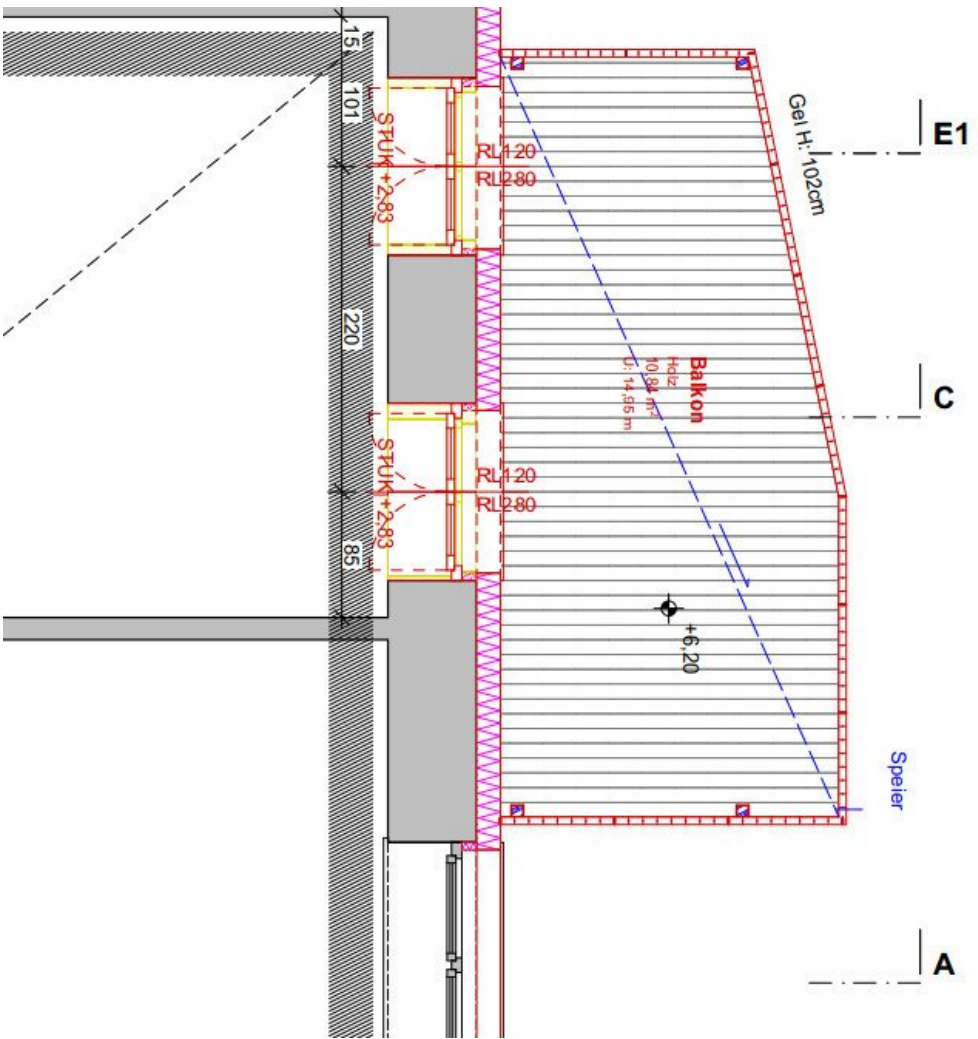
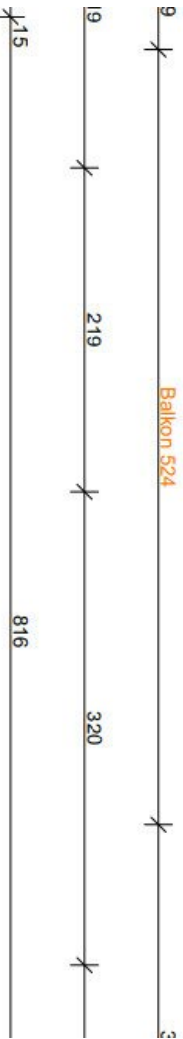
Wir weiterhin nicht.

  
**ADONIA**  
Immobilien  
seit 2014





07





# Objektbeschreibung

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

**Wohnfläche:** ca. 63 m<sup>2</sup>

**Preis:** € 249000,-

### Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine ca. 63 m<sup>2</sup> große, sanierungsbedürftige 3-Zimmer-Altbauwohnung im **20. Wiener Gemeindebezirk**. Die Wohnung liegt im Hochparterre eines Altbaus und bietet viel Potenzial zur individuellen Gestaltung. Die Immobilie ist auch für **Airbnb/Kurzzeitvermietung** geeignet, da die Zustimmung aller Eigentümer vorliegt.

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

### Raumaufteilung

- Vorraum
- Badezimmer mit Dusche (2x)
- Getrenntes WC
- Wohnküche
- 2 Zimmer
- Balkon (bewilligt, nicht errichtet)

*(Details siehe aktuelle Fotodokumentation; Plan in Ausarbeitung.)*

### Zustand

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

## Das Haus

- Altbau ohne Lift (Hochparterre)
- Zukünftiger Dachgeschossausbau mit geplanter Liftinstallation

## Lage und Infrastruktur

Die Wohnung liegt in einer begehrten Gegend des 20. Bezirks mit **exzellenter Infrastruktur**.

### Infrastruktur:

- **Einkaufsmöglichkeiten:** Zahlreiche Geschäfte des täglichen Bedarfs (Supermärkte, Apotheken, Banken, Restaurants) befinden sich in der Umgebung.
- **Hannovermarkt:** In unmittelbarer Nähe, ideal für frische Lebensmittel und lokale Produkte.
- **Freizeit:** Der nahegelegene **Augarten** und die **Uferpromenade des Donaukanals** bieten vielfältige Erholungsmöglichkeiten.

### Verkehrsanbindung:

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

Mit den öffentlichen Verkehrsmitteln erreichen Sie die Wiener Innenstadt in wenigen Minuten.

## Preis

- **Kaufpreis:** € 249000,-

## Vertragserrichtung und Abwicklung

- **Rechtsanwalt:** Mag. Markus Wieneroiter
- **Kosten:** Mindestvertragserrichtungskosten: 2.000 € + Barauslagen + 20 % USt, ansonsten 1,5% plus Barauslagen plus 20% Ust

## Besichtigungstermine

**Bitte senden Sie uns zur 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