

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



**Objektnummer: 59143**

**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>	65,56 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>	259.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	190,80 €
<b>USt.:</b>	19,08 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Rene Motamedi**

Bertrand Kaufmann Immobilienmakler GmbH  
Leystraße 154/100  
1010 Wien

















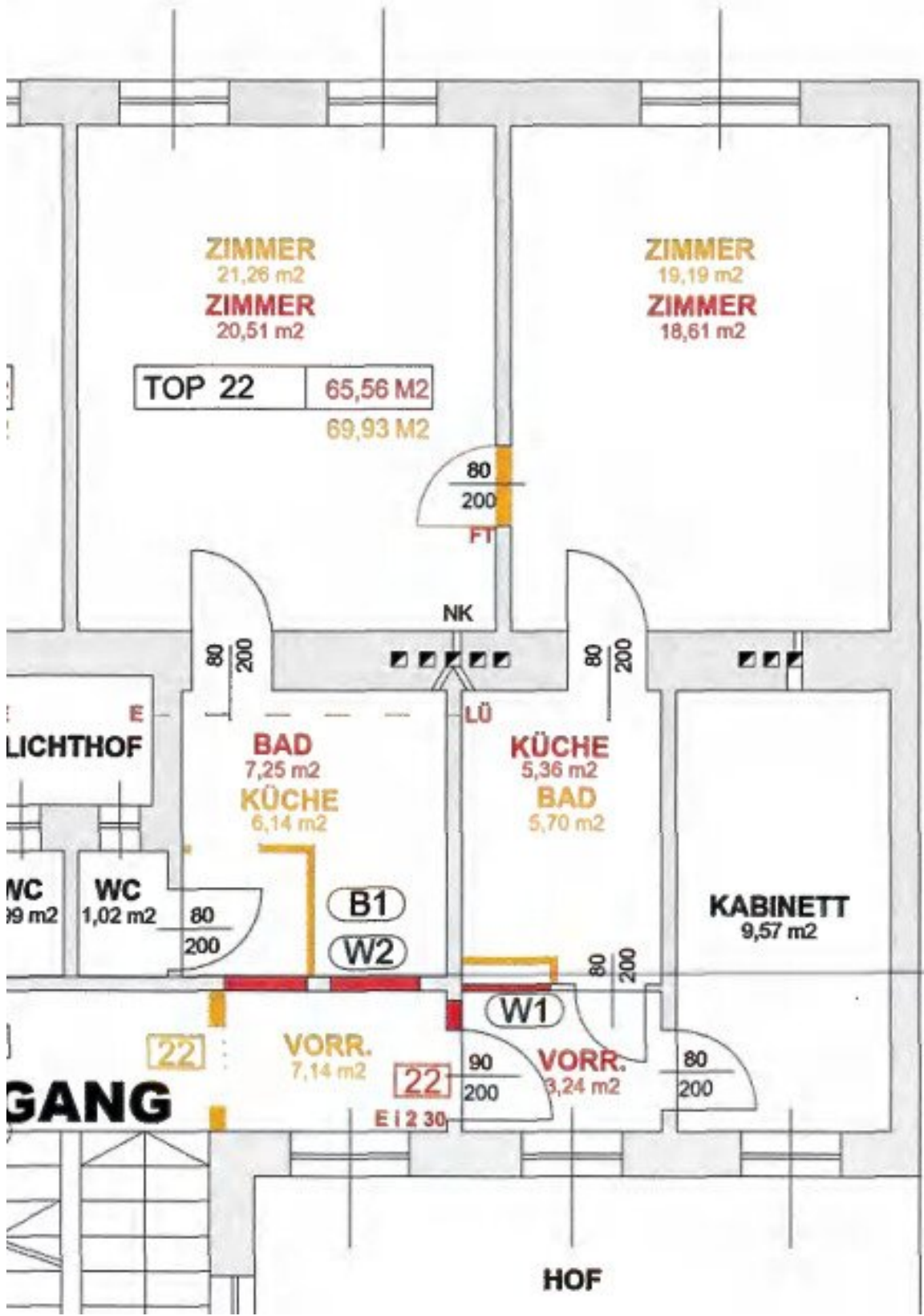
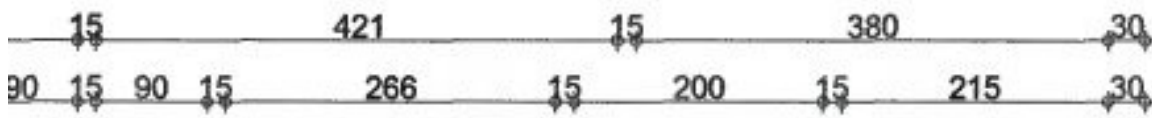
10 Jahre Adonia.

Immobilien sind  
unbeweglich.

Wir weiterhin nicht.

  
**ADONIA**  
Immobilien  
seit 2014





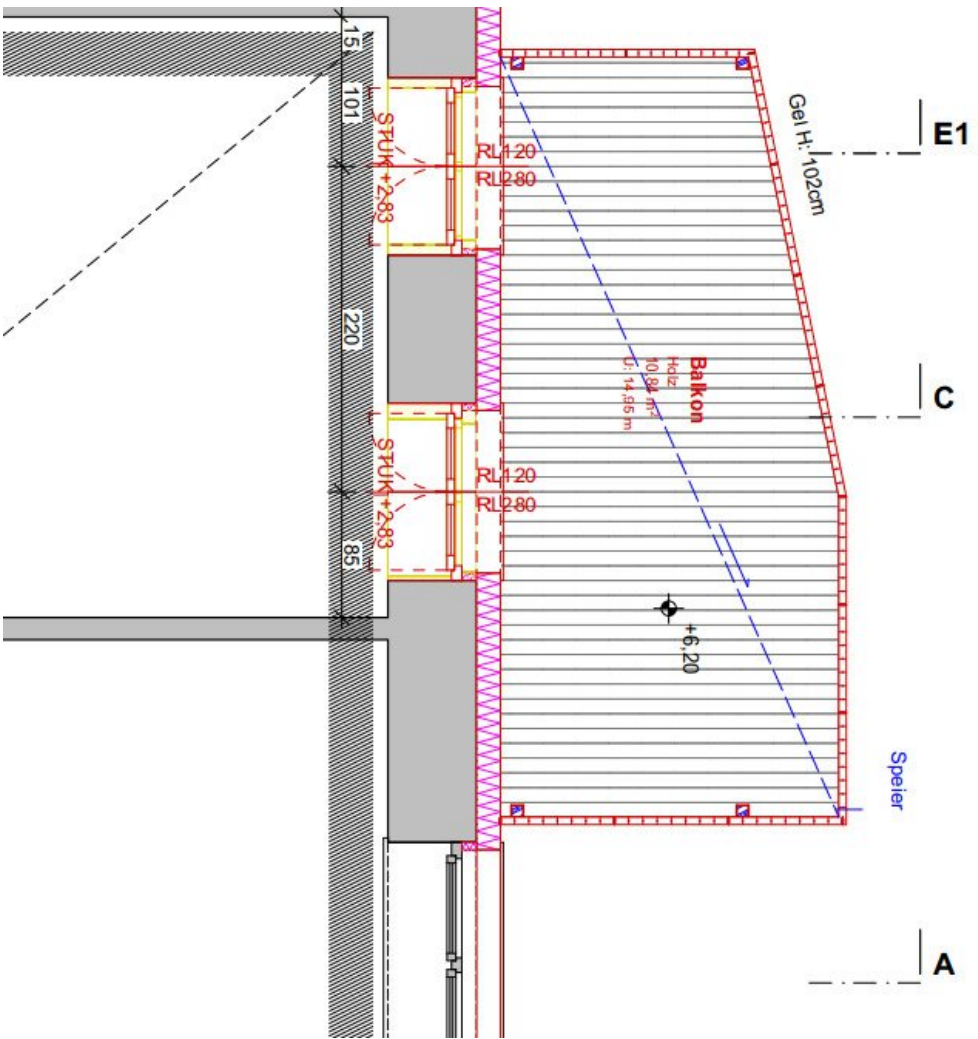
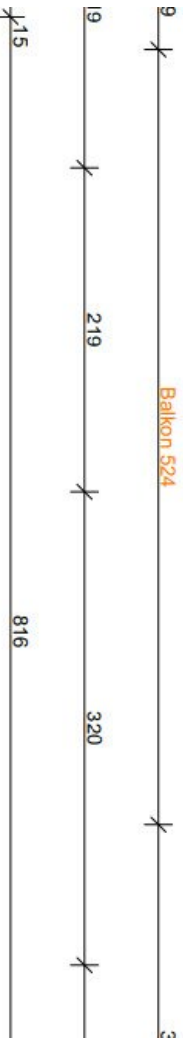
**GRUNDGRENZE**



**GANG**

**HOF**

07



## Objektbeschreibung

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

**Wohnfläche:** ca. 66 m<sup>2</sup>

**Preis:** € 259000,-

#### Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine ca. 66 m<sup>2</sup> große, sanierungsbedürftige 3-Zimmer-Altbauwohnung im 4. Obergeschoss eines klassischen Wiener Altbaus in der Nähe des **Hannovermarktes**. Diese Wohnung bietet viel Gestaltungspotenzial und ist ideal für kreative Köpfe oder Investoren.

Die Zustimmung aller Eigentümer für **Airbnb/Kurzzeitvermietung** liegt vor. Ein **Balkon** ist bereits bewilligt, jedoch noch nicht gebaut.

#### Raumaufteilung

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

*(Details siehe aktuelle Fotodokumentation und Plan.)*

#### Zustand

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

## Das Haus

- Klassischer Altbau ohne Lift (4. Obergeschoss)
- Geplanter Dachgeschossausbau, bei dem ein Lift eingebaut wird

## Lage und Infrastruktur

Die Wohnung liegt in einer zentralen und gefragten Lage des **20. Wiener Gemeindebezirks**.

### Infrastruktur:

- **Einkaufsmöglichkeiten:** Zahlreiche Geschäfte des täglichen Bedarfs (Supermärkte, Apotheken, Banken, Restaurants) in fußläufiger Nähe.
- **Hannovermarkt:** Eine beliebte Adresse für frische Lebensmittel und regionale Produkte.

### Freizeit:

- **Augarten:** Nahegelegene Grünfläche für Erholung und Freizeitgestaltung.
- **Donaukanal:** Ideal für Spaziergänge und Outdoor-Aktivitäten.

## Verkehrsanbindung

Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist hervorragend:

- **U-Bahn:** U4 Friedensbrücke, U6 Jägerstraße

- **Straßenbahn:** Linien 5, 31, 33
- **Bus:** Linie 5A

Die **Innenstadt** ist mit den öffentlichen Verkehrsmitteln in wenigen Minuten erreichbar.

## **Preis**

- **Kaufpreis:** € 259.000,-

## **Vertragserrichtung und Abwicklung**

- **Notar:** 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