

**++NEU++ gepflegte 2-Zimmer Altbau-Wohnung in zentraler Lage!**



**Objektnummer: 59285**

**Eine Immobilie von Adonia Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Blindengasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1080 Wien
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	66,02 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	76,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1,45
Kaufpreis:	328.890,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Ari Abramov

Bertrand Kaufmann Immobilienmakler GmbH  
Leystraße 154/100  
1010 Wien

T 0043676844403202

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur











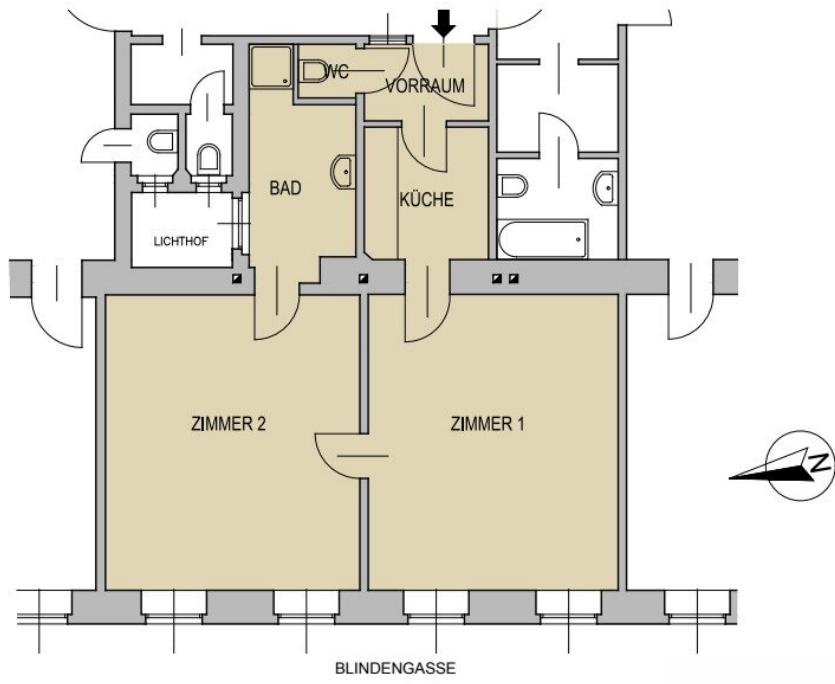
10 Jahre Adonia.

Immobilien sind unbeweglich.

Wir weiterhin nicht.







## Objektbeschreibung

### **Gut geschnittene 2-Zimmer Altbau-Wohnung in Top-Lage**

**Charmante Wohnung in einem gepflegten Altbau im 8. Bezirk**

#### **Objektbeschreibung:**

Zum Verkauf gelangt diese gut geschnittene 2-Zimmer-Wohnung in einem stilvollen Altbau.

Die Wohnung bietet eine durchdachte Raumaufteilung und befindet sich im Mezzanin (erste Etage).

#### **Wichtiger Hinweis:**

***Zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins senden Sie uns bitte eine schriftliche Anfrage. Wir antworten verlässlich am selben Tag!***

#### **Raumaufteilung (Top 7-8, Mezzanin):**

- Vorraum
- Getrenntes WC
- Kochnische
- Wohnzimmer
- Schlafzimmer
- Badezimmer

*(siehe aktuelle Fotos und Grundriss)*

#### **Ausstattung und Zustand:**



Die Wohnung wird in gebrauchtem Zustand verkauft, wie sie liegt und steht. (*Details siehe Fotodokumentation*)

### **Das Haus:**

Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Altbau.

Im Zuge eines geplanten Dachgeschossausbaus wird ein Lift eingebaut.

### **Lage:**

Die Wohnung liegt in der Blindengasse, im Herzen des 8. Bezirks, einer der gefragtesten Lagen Wiens.

In unmittelbarer Umgebung befinden sich:

- Geschäfte des täglichen Bedarfs (Lebensmittel, Restaurants, Apotheken, Banken, Modegeschäfte)
- Arztpraxen und medizinische Versorgung
- Kindergärten, Schulen und Universitäten (z. B. die Wirtschaftsuniversität, nur 10 Minuten zu Fuß entfernt)

Die hervorragende Verkehrsanbindung umfasst:

- **U-Bahn:** U6 (Station Josefstädter Straße, 2 Minuten Fußweg)
- **Straßenbahnlinien:** 2, 5, 33, 46
- **Buslinien:** Diverse

Die Wiener Innenstadt ist in nur 10 Minuten erreichbar. Auch die Randbezirke sind durch die Anbindung schnell zugänglich.

### **Preis:**

Lastenfreier Kaufpreis: **€ 329.000**

Sollten Sie **Fragen** haben oder einen **persönlichen Besichtigungstermin** 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, 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 <250m

Apotheke <250m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <750m

### **Sonstige**

Geldautomat <250m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <250m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <250m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap