

**++NEU++ Sanierungsbedürftige 4-Zimmer  
ALTBAUwohnung in Bester-Lage!**



**Objektnummer: 59358**

**Eine Immobilie von Adonia Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1020 Wien
<b>Zustand:</b>	Teil_vollrenovierungsbed
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	112,04 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	123,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	2,72
<b>Kaufpreis:</b>	598.900,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	185,15 €
<b>USt.:</b>	18,52 €
<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

























10 Jahre Adonia.

Immobilien sind  
unbeweglich.

Wir weiterhin nicht.



**ADONIA**

*Immobilien*

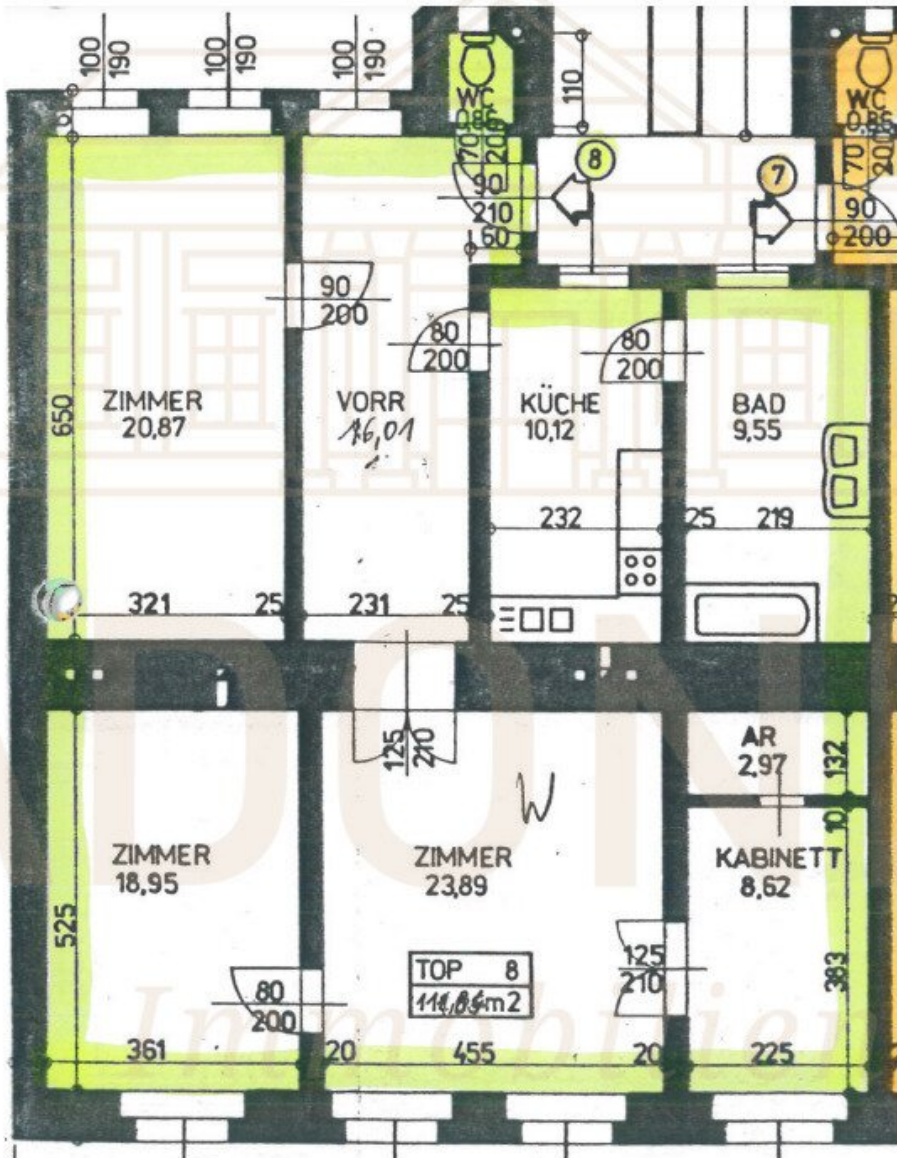
seit 2014



**ADONIA**

*Immobilien*





## Objektbeschreibung

### Sanierungsbedürftige Altbauwohnung – 112 m<sup>2</sup>, 4 Zimmer in Toplage (1020 Wien)

Diese **ca. 112 m<sup>2</sup> große, sanierungsbedürftige 4-Zimmer-Altbauwohnung** in begehrter Lage des 2. Wiener Gemeindebezirks steht ab sofort zum Verkauf.

### Besichtigung

**Kontaktieren Sie uns schriftlich mit Ihren Terminwünschen, um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren!**

Wir garantieren eine verlässliche Antwort am selben Tag.

### Highlights der Wohnung

- **Größe:** 112 m<sup>2</sup>
- **Zimmer:** 4 (Umbau möglich zu 4,5 oder 5 Zimmern)
- **Lage:** Aloisgasse, 1020 Wien
- **Zustand:** Sanierungsbedürftig
- **Gebäude:** Gepflegter Altbau mit Aufzug (Aufzug führt ins Dachgeschoss)

### Raumaufteilung

Die Wohnung bietet **vielfältige Möglichkeiten zur Neugestaltung:**

- Durch einen Umbau lässt sich eine optimale Raumaufteilung mit bis zu 5 Zimmern realisieren.
- Aktuelle Fotos und Grundriss sind verfügbar.



## Zustand

Die Wohnung wird im derzeitigen Zustand verkauft („wie sie liegt und steht“). Eine umfassende Sanierung ist erforderlich.

(siehe Fotos)

## Gebäude

- Die Wohnung befindet sich im **1. Stock** eines gepflegten, charmanten Altbaus.
- Ein **Aufzug** ist vorhanden, fährt jedoch nur bis ins Dachgeschoss.

## Lage

Die Wohnung liegt in einer **sehr begehrten Gegend** des 2. Bezirks:

- **Adresse:** Aloisgasse, 1020 Wien
- **Infrastruktur:** Geschäfte des täglichen Bedarfs (Supermärkte, Restaurants, Apotheken, Banken, Bekleidungsgeschäfte) sowie Arztpraxen sind fußläufig erreichbar.
- **Anbindung:** Der Verkehrsknotenpunkt **Praterstern** ist in wenigen Gehminuten zu erreichen.

## Kaufpreis

**Lastenfrier Kaufpreis:** € 599.000,-

**Betriebskosten monatlich** (lt. Vorschreibung): € 310,67

## Vertragserrichter

Die Abwicklung erfolgt über:

**Mag. Georg Kampas**

Kosten: 1,5 % des Kaufpreises + Barauslagen + 20 % USt

**Zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins lassen Sie uns bitte jedenfalls eine E-Mailanfrage zukommen!**

**Bitte achten Sie darauf, dass Sie diese Immobilie, nach Ihrer Anfrage bei Adonia Immobilien, nicht auch bei einem anderen Immobilienmaklerbüro anfragen! Vielen Dank!**

**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 <500m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.500m

### **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 <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap