

**\*\*NEU\*\* Sanierungsbedürftige 2-Zimmerwohnung mit  
großem Potenzial!**



**Objektnummer: 59397**

**Eine Immobilie von Adonia Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1160 Wien
<b>Zustand:</b>	Teil_vollrenovierungsbed
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	43,42 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	198,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	2,87
<b>Kaufpreis:</b>	158.900,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	87,97 €
<b>USt.:</b>	8,80 €
<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**

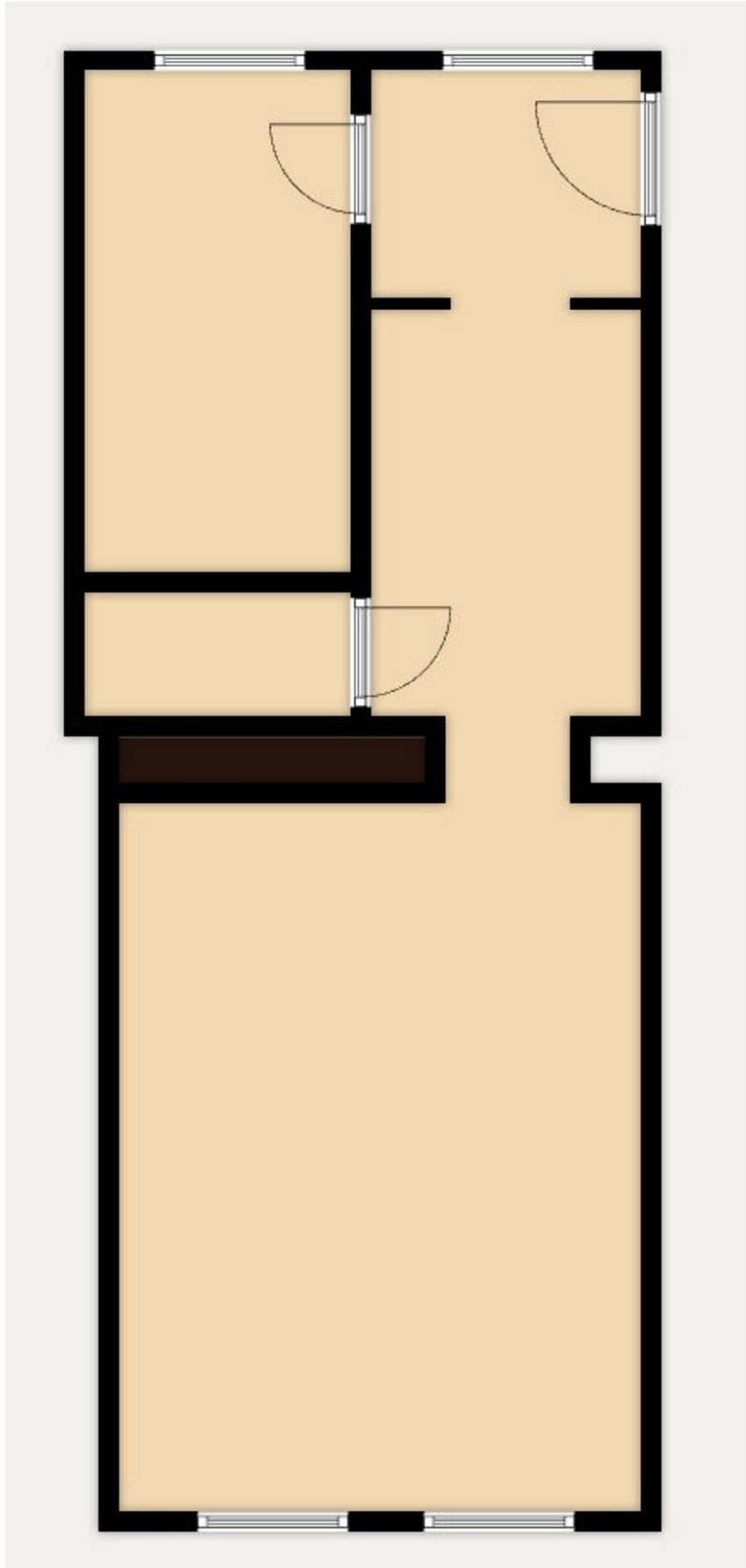
*Immobilien*

seit 2014



**ADONIA**

*Immobilien*



## Objektbeschreibung

### Zum Verkauf: Sanierungsbedürftige 2-Zimmer-Altbauwohnung in guter Lage des 16. Bezirks

**Wohnfläche:** ca. 43 m<sup>2</sup>

**Stockwerk:** 2. Stock (ohne Lift)

**Preis:** € 159.000

#### Beschreibung

Diese ca. 43 m<sup>2</sup> große 2-Zimmer-Altbauwohnung bietet eine ideale Grundlage für Ihre individuellen Wohn- oder Investitionspläne. Die Wohnung befindet sich in sanierungsbedürftigem Zustand und überzeugt durch eine ausgezeichnete Lage im 16. Wiener Gemeindebezirk.

#### Räumlichkeiten

- **Vorraum** mit Küchenanschlüssen
- **Badezimmer** mit WC
- **Hauptraum**
- **Kabinett**

(Siehe Grundriss und aktuelle Fotodokumentation!)

#### Zustand

Die Wohnung ist **sanierungsbedürftig** und wird wie sie liegt und steht verkauft.

- Die **Gastherme** muss erneuert oder repariert werden.

- Vor Instandsetzung ist der zuständige Rauchfangkehrer zu informieren.

## Die wichtigsten Fakten

- Stilvoller Altbau
- Gelegen im 2. Stock (ohne Lift)
- Flexibler Grundriss mit vielen Anpassungsmöglichkeiten
- Sehr gute öffentliche Anbindung

## Lage

Die Wohnung liegt in einer **sehr guten Wohnlage** mit ausgezeichneter Infrastruktur:

- **Nahversorgung:** Restaurants, Cafés und Einkaufsmöglichkeiten sind fußläufig erreichbar.
- **Gesundheitsversorgung:** Viele Allgemein- und Fachärzte sowie Apotheken befinden sich in der Umgebung.

## Verkehrsanbindung

- **U-Bahn:** U3-Station Ottakring (nur 3 Gehminuten entfernt) – optimale Ost-West-Verbindung durch Wien
- **Straßenbahnlinien:** 10, 44, 46
- **Buslinie:** 48A

Die hervorragende Anbindung macht die Wohnung sowohl für Pendler als auch für Stadtliebhaber ideal.

### **Kaufpreis**

€ 159.000

**monatliche Kosten (lt. Vorschriftung): € 159,51**

### **Besichtigungstermine**

Bitte senden Sie uns eine **schriftliche Anfrage** mit Ihren Terminwünschen, um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren. 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, 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. 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 <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.500m  
Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <1.000m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

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

Autobahnanschluss <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap