

**++1020++ Sanierungsbedürftige 2-Zimmer-Wohnung mit
großem Potenzial**



Objektnummer: 59393

Eine Immobilie von Adonia Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1020 Wien
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	51,00 m ²
Zimmer:	2
WC:	1
Heizwärmebedarf:	170,10 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	2,97
Kaufpreis:	279.000,00 €
Betriebskosten:	131,74 €
USt.:	15,64 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

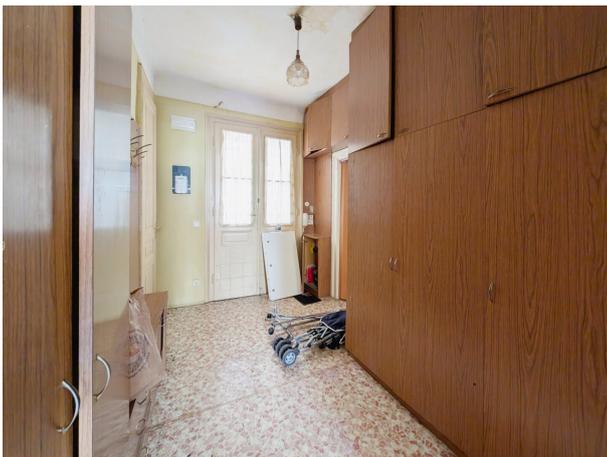
Ihr Ansprechpartner



Luca Schelodetz

Bertrand Kaufmann Immobilienmakler GmbH
Leystraße 154/100
1010 Wien

T 0664/910 15 40





Objektbeschreibung

Sanierungsbedürftige 2-Zimmer-Wohnung in Toplage des 2. Wiener Bezirks

Zum Verkauf steht diese 2-Zimmer-Wohnung in einer der grünsten und begehrtesten Lagen Wiens. Die Immobilie befindet sich in einem charmanten Altbau mit Lift und bietet hervorragende Infrastruktur sowie vielfältige Freizeitmöglichkeiten.

Highlights

- Perfekte Lage im **grünen 2. Bezirk**
- **2 Minuten Fußweg** zum nächsten Bahnhof
- Supermärkte, Parks und Restaurants in direkter Umgebung
- Ruhige Wohngegend mit exzellenter öffentlicher Anbindung
- **Nahegelegene Freizeitmöglichkeiten:** Prater, Alte Donau, Donauinsel

Räumlichkeiten

- Vorraum
- getrennte Küche
- WC
- Wohnzimmer
- Schlafzimmer

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

Das Haus

- Stilvoller **Altbau** mit **Lift**
- Wohnung im **3. Stock** gelegen
- Neu renoviertes Gebäude mit traditionellem Wiener Charme

Infrastruktur

Die Umgebung bietet eine ausgezeichnete Infrastruktur:

- **Geschäfte des täglichen Bedarfs:** Lebensmittelmärkte, Apotheken, Banken und Bekleidungsgeschäfte befinden sich in der Nähe
- **Gastronomie:** Zahlreiche Restaurants und Cafés fußläufig erreichbar
- **Bildung:** Kindergärten, Schulen und Universitäten sind optimal angebunden

Verkehrsanbindung

Die Lage bietet eine **exzellente öffentliche Verkehrsanbindung:**

- **U-Bahnstation Vorgartenstraße (U1):** Direktverbindung ins Zentrum (Karlsplatz in ca. 10 Minuten)
- **Autobuslinie 11A**
- Mit der U-Bahn ist die **Donauinsel** in wenigen Minuten erreichbar

Freizeitmöglichkeiten

- Der **Max-Winter-Park** und die nahegelegene **Uferpromenade der Donau** bieten Ruhe und Erholung.
- Der **Prater** und die **Alte Donau** laden zu vielseitigen Freizeitaktivitäten ein – von Radtouren bis hin zu romantischen Bootsausflügen.

Preis

Der **Kaufpreis** der Wohnung beträgt:

EUR 279.000,- (lastenfrei)

Vertragserrichter

Die Vertragserrichtung erfolgt durch:

Mag. Markus Wieneroiter

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

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 <1.000m
Apotheke <500m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.500m
Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap