

**++freier Mietzins!++ befristet vermietete 3-Zimmer  
ALTBAU, ideale Aufteilung, Altbauflair, exzellente Lage!**



**Objektnummer: 59676**

**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>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	60,32 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	119,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	2,68
<b>Kaufpreis:</b>	305.000,00 €
<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

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur















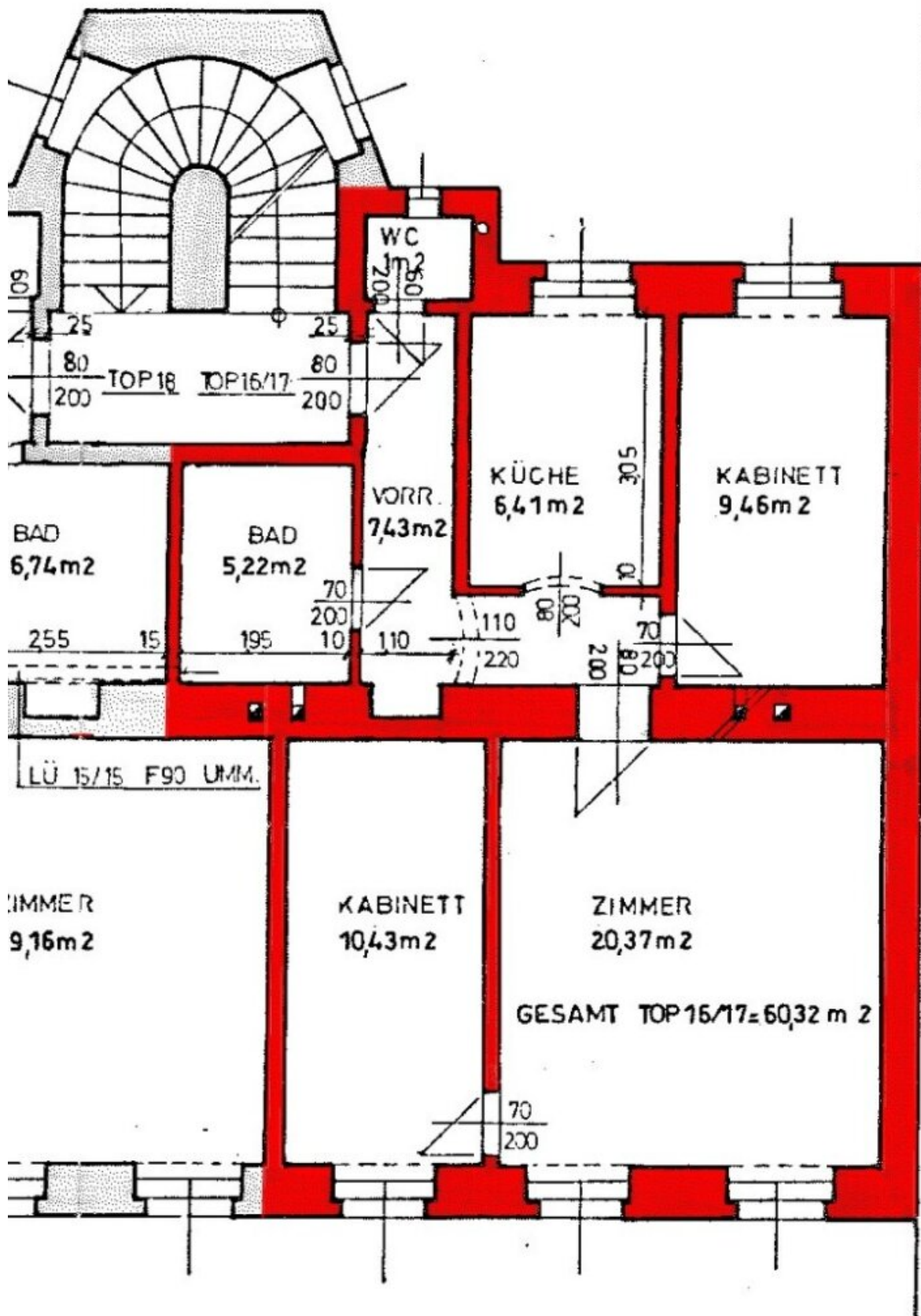




# ADONIA

*Immobilien*

# HOF



## Objektbeschreibung

### **Befristet vermietete 3-Zimmer Altbauwohnung in Bestlage des 2. Bezirks**

**Zum Verkauf – Stilaltbau in ruhiger Innenhoflage**

#### **Objektdetails:**

Zum Verkauf steht eine **befristet vermietete 3-Zimmer-Altbauwohnung** in einer der besten Lagen des **2. Wiener Gemeindebezirks**. Das Objekt befindet sich in einem **wunderschönen Stilaltbau** und überzeugt durch seine ruhige Innenhoflage.

#### **Besichtigungstermine:**

Für die Vereinbarung eines Besichtigungstermins **bitte eine schriftliche Anfrage mit Ihren Terminwünschen senden** – wir antworten verlässlich noch am selben Tag!

#### **Raumaufteilung:**

- **Top 16-17, 1. OG**
- Vorraum
- Separates WC
- Badezimmer mit Badewanne
- Wohnzimmer
- Kabinett 1
- Kabinett 2
- Küche

*(siehe Grundriss und Fotos vor Beginn der Vermietung)*

## **Zustand:**

- **Verkauf im aktuellen Zustand ("wie liegt und steht")**
- Die Wohnung ist derzeit bis 31.10.2026 **befristet vermietet**.
- **Hauptmietzins:** € 623,38 monatlich (lt. Mietvertrag - wertgesichert)

## **Das Gebäude:**

- Wunderschöner **Stilaltbau**
- **Erdgeschoss mit Garten**
- **Ruhige Innenhoflage**

## **Lage und Infrastruktur:**

Die Wohnung befindet sich in der **Lessinggasse**, einer der gefragtesten Wohngegenden des **2. Bezirks**.

- **Einkaufsmöglichkeiten:** Supermärkte, Restaurants, Apotheken, Banken und Geschäfte des täglichen Bedarfs sind fußläufig erreichbar.
- **Ärzte und Bildungseinrichtungen:** Schulen, Universitäten und Kindergärten sind bestens an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden.
- **Erholung:** Der **Augarten**, eine der schönsten Grünanlagen Wiens, lädt nach einem langen Arbeitstag zum Entspannen ein.

## **Verkehrsanbindung:**

- **Straßenbahnlinien 2 und 5** (3 Minuten Fußweg) – schnelle Verbindung durch Wien
- **Diverse Buslinien (5B, etc.)**
- **Schnelle Erreichbarkeit der Wiener Innenstadt (ca. 15 Minuten)**

## **Kaufpreis & Abwicklung:**

- **(lastenfrei): € 305.000,-**
- **Vertragserrichtung & Abwicklung:**

Mag. Alexandra Serek (Rechtsanwälte SEREK HAUSER MIGHTNER, Fichtegasse 2a, 1010 Wien)

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

- **Verfügbarkeit eines Kellerabteils kann auf Wunsch des Käufers vorab geprüft werden.**

Sollten Sie Fragen haben oder eine Besichtigung wünschen, zögern Sie bitte nicht mich zu kontaktieren!

**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!**

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 <1.500m  
Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m  
Bank <1.000m

Post <1.000m  
Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap