

**++NEU++ 3-Zimmer ALTBAUWohnung - viel Potenzial!**



**Objektnummer: 59758**

**Eine Immobilie von Adonia Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1120 Wien
<b>Zustand:</b>	Teil_vollrenovierungsbed
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	54,88 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	164,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	2,52
<b>Kaufpreis:</b>	189.000,00 €
<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









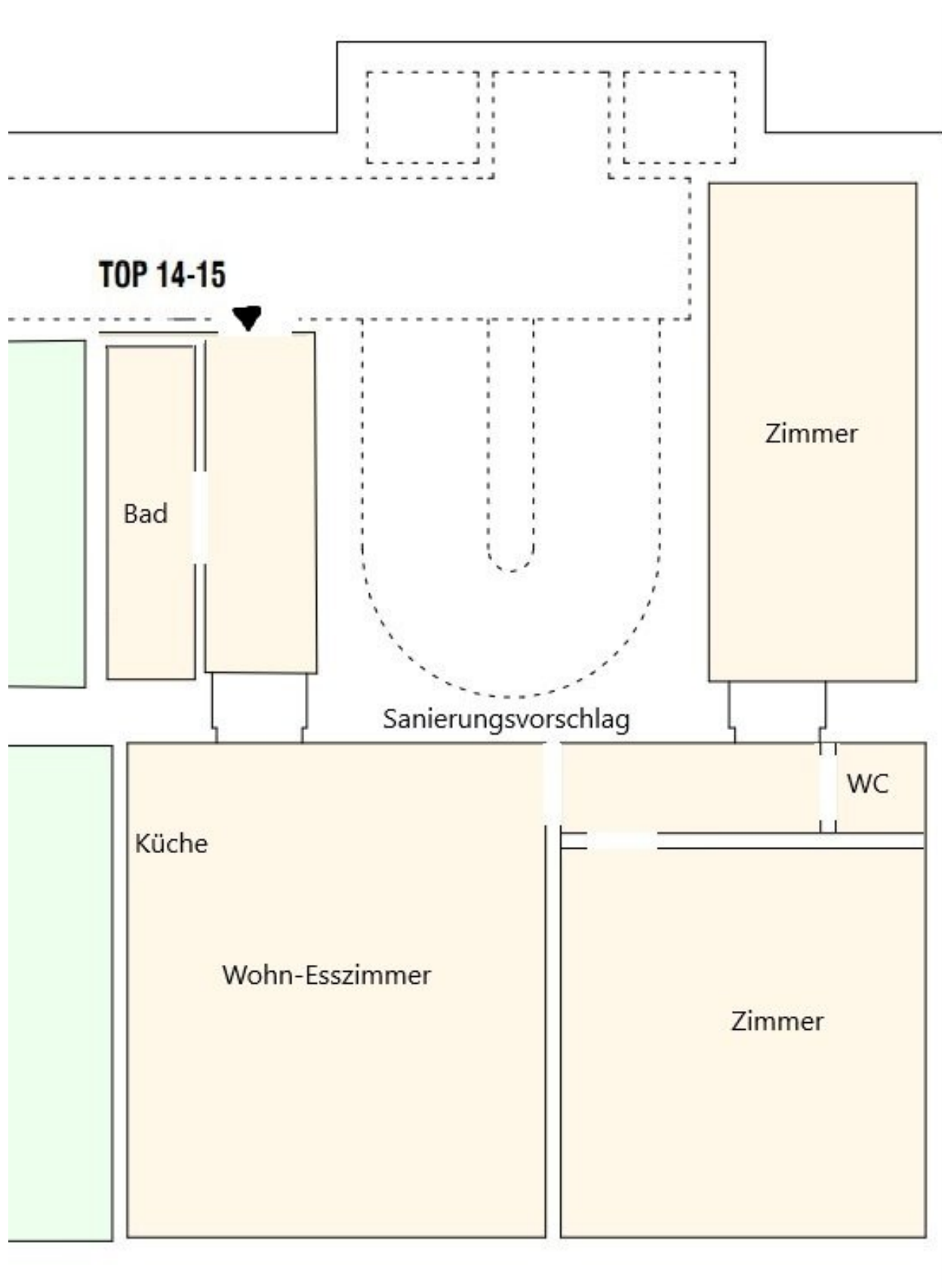


10 Jahre Adonia.

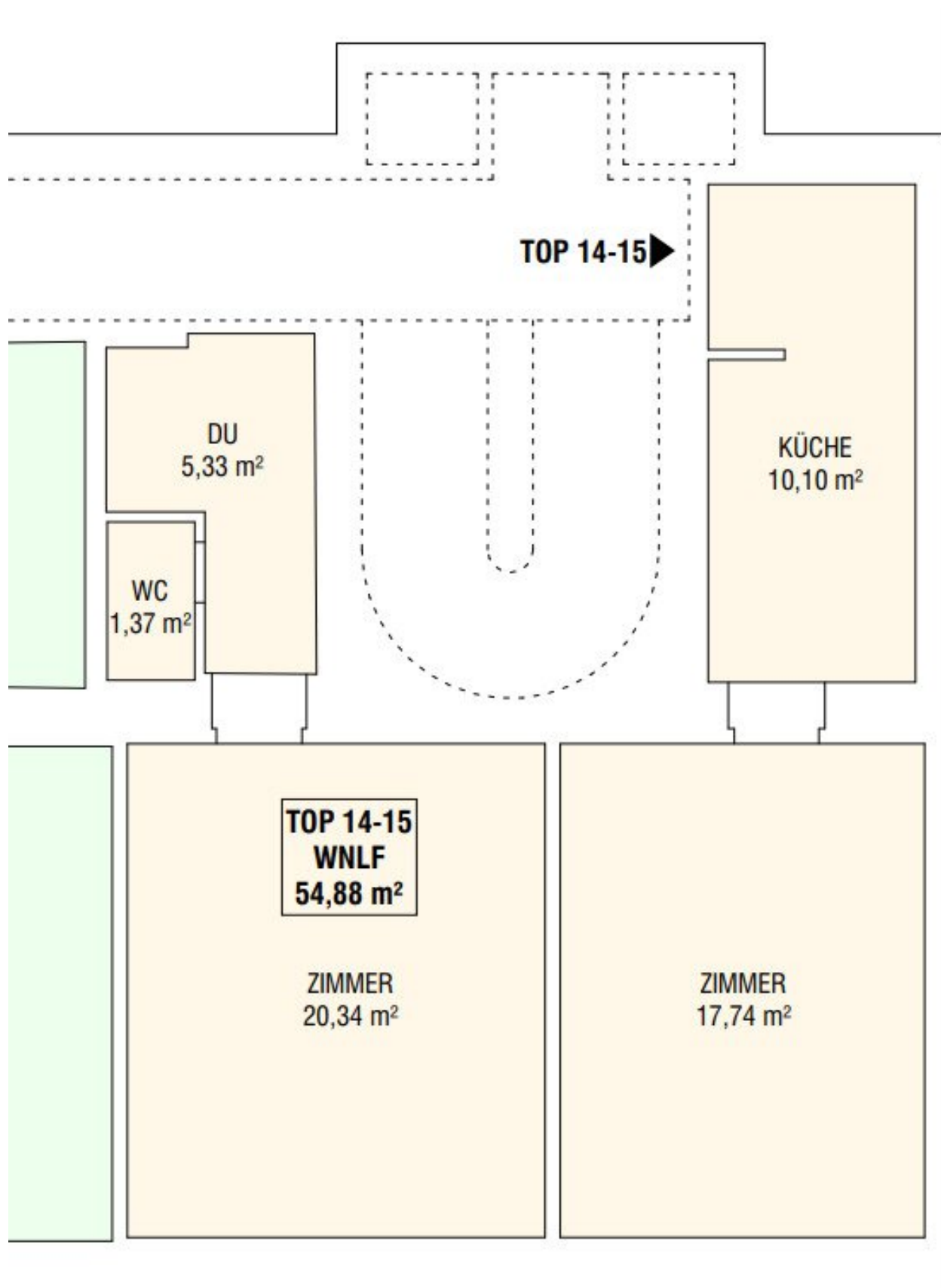
Immobilien sind unbeweglich.

Wir weiterhin nicht.









## Objektbeschreibung

### **Sanierungsbedürftige 3-Zimmer-Altbauwohnung in sehr guter Lage – 12. Wiener Gemeindebezirk**

Ca. 55 m<sup>2</sup>, 3. Stock ohne Lift - der bewilligte Rohdachboden steht zum Verkauf. Im Zuge eines möglichen Ausbaus wird auf Kosten des ausbauenden DG-Errichters ein Lift eingebaut.

**++ Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin! ++**

Bitte senden Sie uns **eine schriftliche Anfrage**, idealerweise gleich mit Ihren **Terminwünschen**. Wir antworten verlässlich am selben Tag!

### **Details zur Wohnung**

Diese **ca. 55 m<sup>2</sup> große 3-Zimmer-Altbauwohnung** befindet sich in der **Schallergasse**, einer **aufstrebenden Lage des 12. Wiener Gemeindebezirks**.

### **Raumaufteilung**

- Vorraum
- Badezimmer mit getrenntem WC
- Wohnküche
- Zimmer
- Zimmer

(Siehe Bestandsplan und Sanierungsvorschlag sowie Fotos)

### **Ausstattung**

- Die Wohnung befindet sich im **3. Stock ohne Lift**

- **Sanierungsbedürftig**, wird verkauft **wie sie liegt und steht**
- **Der bewilligte Rohdachboden steht zum Verkauf. Im Zuge eines möglichen Ausbaus wird auf Kosten des ausbauenden DG-Errichters ein Lift eingebaut.**

## **Lage und Infrastruktur**

Die Wohnung liegt in der **Schallergasse**, im Herzen des 12. Bezirks, einem **aufstrebenden und zugleich leistbaren Wohnbezirk**.

- **Geschäfte des täglichen Bedarfs:** Lebensmittel, Restaurants, Bekleidungsgeschäfte, Banken und Arztpraxen in wenigen Gehminuten erreichbar.
- **Freizeitmöglichkeiten:** Vielfältige Angebote in der näheren Umgebung.

## **Verkehrsanbindung**

Die Wohnung ist hervorragend an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden:

- **Straßenbahnlinie 62:** Oper (Karlsplatz) – Lainz/Wolkersbergenstraße
- **Buslinien 59A:** Oper (Karlsplatz) – Bahnhof Meidling
- **Buslinie 12A:** Schmelz (Gablengasse) – Eichenstraße
- **U4-Station Margareten Gürtel:** In unmittelbarer Nähe

## **Besonderheit**

- Die Zustimmung zu einer gewerblichen Kurzzeitvermietung wird explizit in den Wohnungseigentumsvertrag aufgenommen. Es handelt sich um keine Wohnzone. Eine

Zustimmung des Verkäufers zur Erlangung einer Ausnahmegewilligung ist möglich.

## Preis

- **Kaufpreis: EUR 189.000,-**

## Vertragserrichtung und Abwicklung

- **Rechtsanwalt:** Mag. Markus Wieneroiter
- **Kosten:** Mindestvertragserrichtungskosten: 2.000 € + Barauslagen + 20 % USt, ansonsten 1,5% plus Barauslagen plus 20% Ust

Sollten Sie **Fragen** haben oder einen **Besichtigungstermin** wünschen, zögern Sie bitte nicht mich zu kontaktieren. (am besten via E-Mail Anfrage)

**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 <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

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

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <1.000m

Post <500m  
Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.000m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap