

****PROVISIONSFREI** Sanierungsbedürftige 3-Zimmer
Altbauwohnung in Bestlage, hofseitig mit viel Potenzial!**



Objektnummer: 59805

Eine Immobilie von Adonia Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Ausstellungsstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1020 Wien
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	75,00 m ²
Zimmer:	3
Heizwärmebedarf:	157,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	3,47
Kaufpreis:	399.000,00 €
Betriebskosten:	160,00 €
USt.:	16,00 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner



Luca Schelodetz

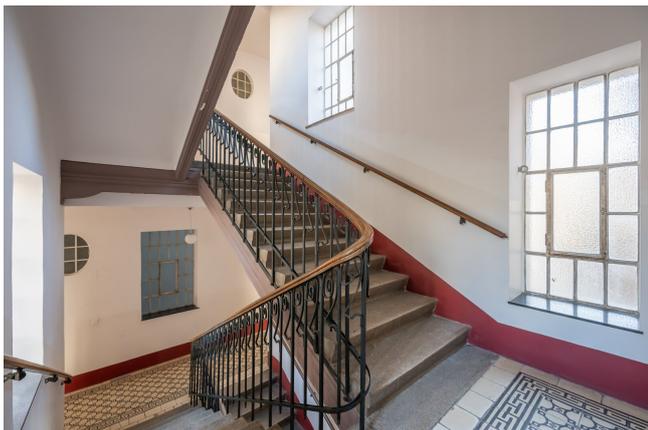
Bertrand Kaufmann Immobilienmakler GmbH
Leystraße 154/100
1010 Wien

T 0664/910 15 40











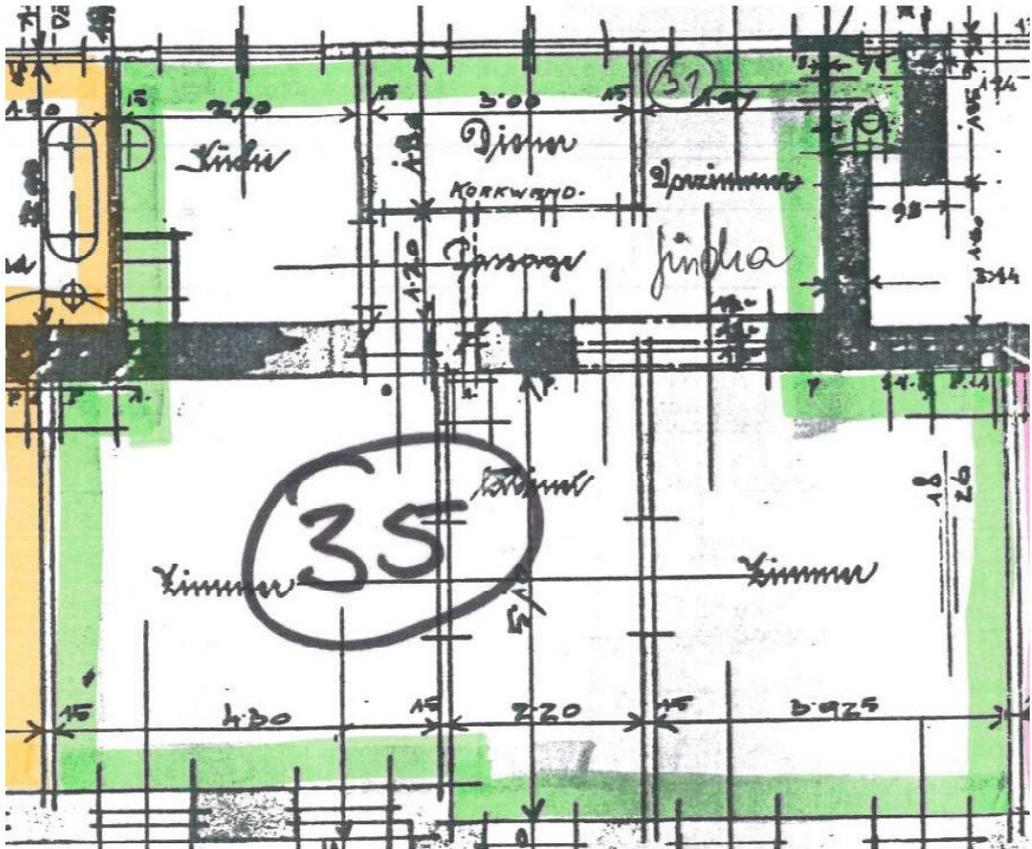






ADONIA

Immobilien



Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt diese ca. **75m² große, sanierungsbedürftige 3-Zimmer Altbauwohnung** in bester Lage des **2. Wiener Gemeindebezirk** gelegen.

******ZUR VEREINBARUNG eines BESICHTIGUNGSTERMINS lassen SIE uns BITTE JEDENFALLS eine schriftliche ANFRAGE zukommen! (wir antworten verlässlich am selben Tag!)***

Räumlichkeiten:

die Wohnung ist völlig ruhig im Hoftrakt des Hauses gelegen!

- Vorraum
- getrenntes WC
- Badezimmer
- getrennte Küche
- Hauptraum
- Kabinett
- Hauptraum

(siehe aktuelle Fotodokumentation)

Zustand:

Die Wohnung befindet sich in einem **sanierungsbedürftigen Zustand** und wird wie sie liegt und steht verkauft! Es bestehen noch einige Stillaltbauelemente (Flügeltüren etc.). In den richtigen Händen hat diese Wohnung das Potenzial zu einem ruhig gelegenen Wohnraum in Bestlage zu werden.

Haus:

Die Wohnung befindet sich **im 2. Stock** eines gepflegten **Altbaus ohne Lift**.

Lage:

Die zum Verkauf stehende Wohnung befindet sich einer der besten Lagen des 2. Wiener Gemeindebezirks in der **Ausstellungsstraße**.

Vorzüge der Lage:

- **Leopoldstadt** ist ein zentraler und vielseitiger Bezirk, der speziell als Wohnbezirk extrem beliebt ist.
- Die unmittelbare Nähe zum **Prater** sorgt für viel Grün und Erholungsräume direkt vor der Haustüre.
- Direkt neben der **Ausstellungsstraße** befinden sich zahlreiche **Kultur- und Veranstaltungsorte** wie die Messe Wien, was den Bezirk zu einem interessanten Standort für Events und Messen macht.
- Die Lage ist nur wenige Minuten von der **Innenstadt** entfernt. Sie können schnell zum **Stephansplatz** oder zum **Donaukanal** gelangen.
- Auch das **Prater-Gelände** und die **Praterstraße** bieten eine Vielzahl an Freizeitmöglichkeiten, Restaurants, Bars und Cafés.
- Die **U-Bahn-Linien U2** und **U1** sind hier gut erreichbar. Die **U2-Station "Messe-Prater"** ist nur wenige Gehminuten entfernt, was eine schnelle Verbindung ins Stadtzentrum bietet.

Preis:

Der **Preis** für diese Wohnung beträgt **Euro 399.000.-**

Vertragserrichtung und Abwicklung: Mag. Markus Wieneroiter, 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!

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 <250m

Apotheke <250m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.750m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <250m

Universität <250m

Höhere Schule <2.250m

Nahversorgung

Supermarkt <250m

Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <750m
Polizei <250m

Verkehr

Bus <250m
U-Bahn <250m
Straßenbahn <1.000m
Bahnhof <250m
Autobahnanschluss <1.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap