

**++NEU++ sanierungsbedürftige 3-Zimmer  
Altbau-Wohnung in toller Lage!**



**Objektnummer: 59819**

**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>	Sanierungsbeduerftig
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	76,17 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	140,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	2,34
<b>Kaufpreis:</b>	379.000,00 €
<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 Verfügung.



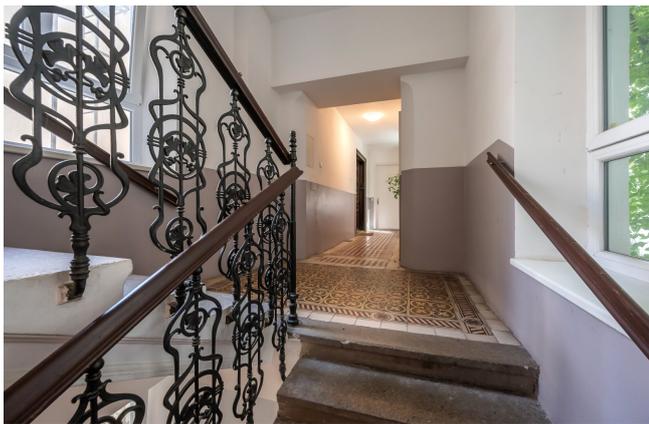


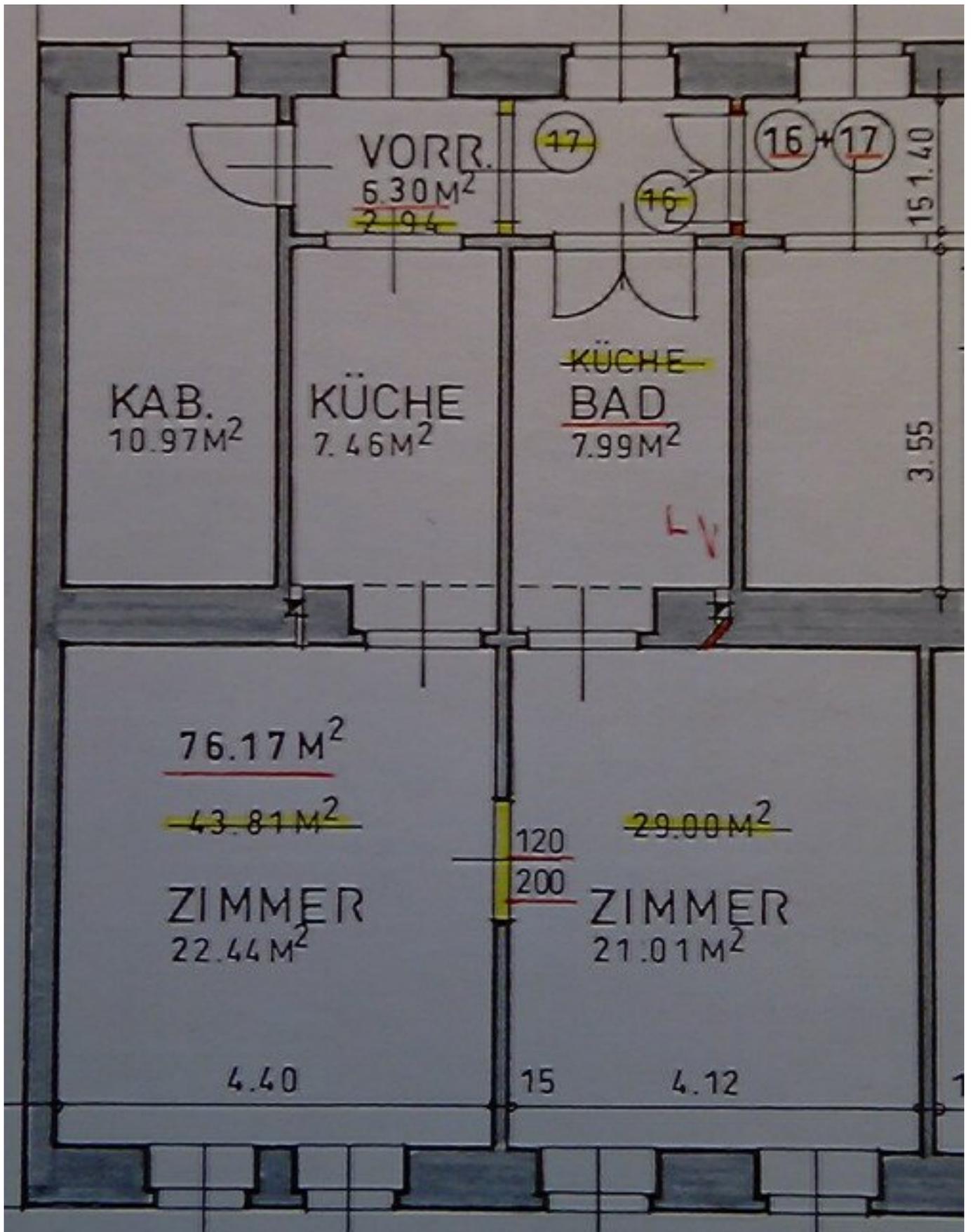












## Objektbeschreibung

### Sanierungsbedürftige 3-Zimmer Altbauwohnung in Top-Lage des 2. Bezirks

Zum Verkauf gelangt diese **ca. 76 m<sup>2</sup> große 3-Zimmer Altbauwohnung** in **sehr guter Lage des 2. Wiener Gemeindebezirks (Stuwerviertel, Engerthstraße)**.

### Besichtigungstermin

Bitte senden Sie uns eine **schriftliche Anfrage zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins**.

(Wir antworten verlässlich am selben Tag.)

### Zustand

Es handelt sich um eine **sanierungsbedürftige 3-Zimmer-Wohnung, die wie sie liegt und steht verkauft wird**.

### Raumaufteilung

- Vorraum mit Küchenanschlüssen
- Badezimmer mit Dusche, Badewanne und WC
- Zimmer 1
- Zimmer 2
- Zimmer 3

(siehe Fotos und Grundriss)

### Das Gebäude

- **Altbau in guter Lage**

- **1. Stock mit Lift**

## **Lage & Infrastruktur**

Die Wohnung liegt im **Stuwerviertel in der Engerthstraße**, einer gefragten Wohngegend im 2. Bezirk.

In unmittelbarer Nähe befinden sich zahlreiche **Geschäfte des täglichen Bedarfs**, darunter:

- Lebensmittelgeschäfte
- Restaurants
- Bekleidungsgeschäfte
- Apotheken
- Banken
- Post
- Arztpraxen

Ein besonderes Highlight ist die **fußläufige Nähe zur Donau und Donauinsel**, die hervorragende Freizeitmöglichkeiten bietet.

Kindergärten, Schulen und Universitäten sind mit den öffentlichen Verkehrsmitteln bestens erreichbar. Die **Wirtschaftsuniversität Wien** ist in weniger als **10 Minuten zu Fuß** erreichbar.

## **Öffentliche Verkehrsanbindung**

Die Wohnung ist ideal an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden:

- **U-Bahn:** U2-Station **Krieau** (weniger als 7 Minuten entfernt), U1 in ca. 12 Minuten erreichbar
- **Buslinien:** 11A, 82A
- **Neue Straßenbahnlinie 12** (zukünftig in ca. 5 Minuten erreichbar)

Durch diese Anbindung sind sowohl die **Wiener Innenstadt (in ca. 10 Minuten)** als auch die Randbezirke (Strebersdorf, Mödling, Hütteldorf) schnell zu erreichen.

## **Kaufpreis & Vertragserrichtung**

- **Kaufpreis:** EUR 379.000
- **monatliche Kosten (lt. Vorschreibung):** EUR 262,89
- **Vertragserrichtung und Abwicklung:**
  - Rechtsanwalt: **Mag. Markus Wieneroiter**
  - Mindestvertragserrichtungskosten: **2.000 € + Barauslagen + 20 % USt-  
ansonsten 1,5 % des Kaufpreises + Barauslagen + 20 % USt**

**Sollten Sie Fragen haben, zögern Sie bitte nicht mich zu kontaktieren.**

Nicht alle unserer Immobilien werden auf die gängigen Immobilienplattformen exportiert!  
Besuchen Sie unsere Homepage unter [adonia-immobilien.at](http://adonia-immobilien.at) um alle Immobilien sehen zu können!

**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 und 2019 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 <1.000m

Krankenhaus <2.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <2.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <1.500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap