

**++NEU++ Sanierungsbedürftige 2 Zimmer Altbauwohnung  
mit viel Potenzial.**



**Objektnummer: 60400**

**Eine Immobilie von Adonia Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                      |
|-------------------------------|----------------------|
| Adresse                       | Van-der-Nüll-Gasse   |
| Art:                          | Wohnung              |
| Land:                         | Österreich           |
| PLZ/Ort:                      | 1100 Wien            |
| Zustand:                      | Sanierungsbeduerftig |
| Alter:                        | Altbau               |
| Wohnfläche:                   | 56,51 m²             |
| Zimmer:                       | 2                    |
| Heizwärmebedarf:              | 149,30 kWh / m² * a  |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | 3,47                 |
| Kaufpreis:                    | 168.890,00 €         |
| Provisionsangabe:             |                      |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



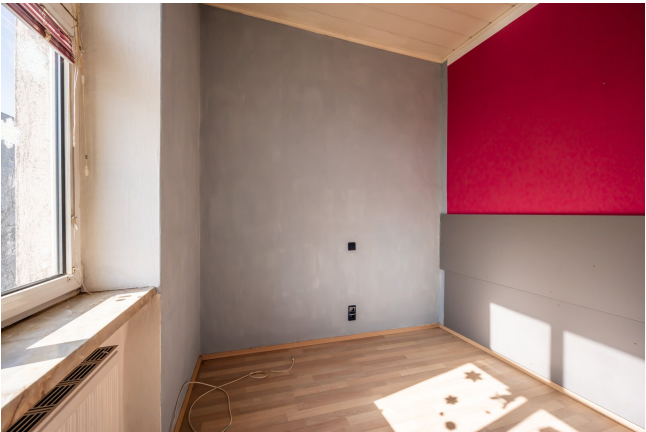
### Rene Motamedi

Bertrand Kaufmann Immobilienmakler GmbH  
Leystraße 154/100  
1010 Wien

T +4369910983719

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











10 Jahre Adonia.

Immobilien sind  
unbeweglich.

Wir weiterhin nicht.



**ADONIA**

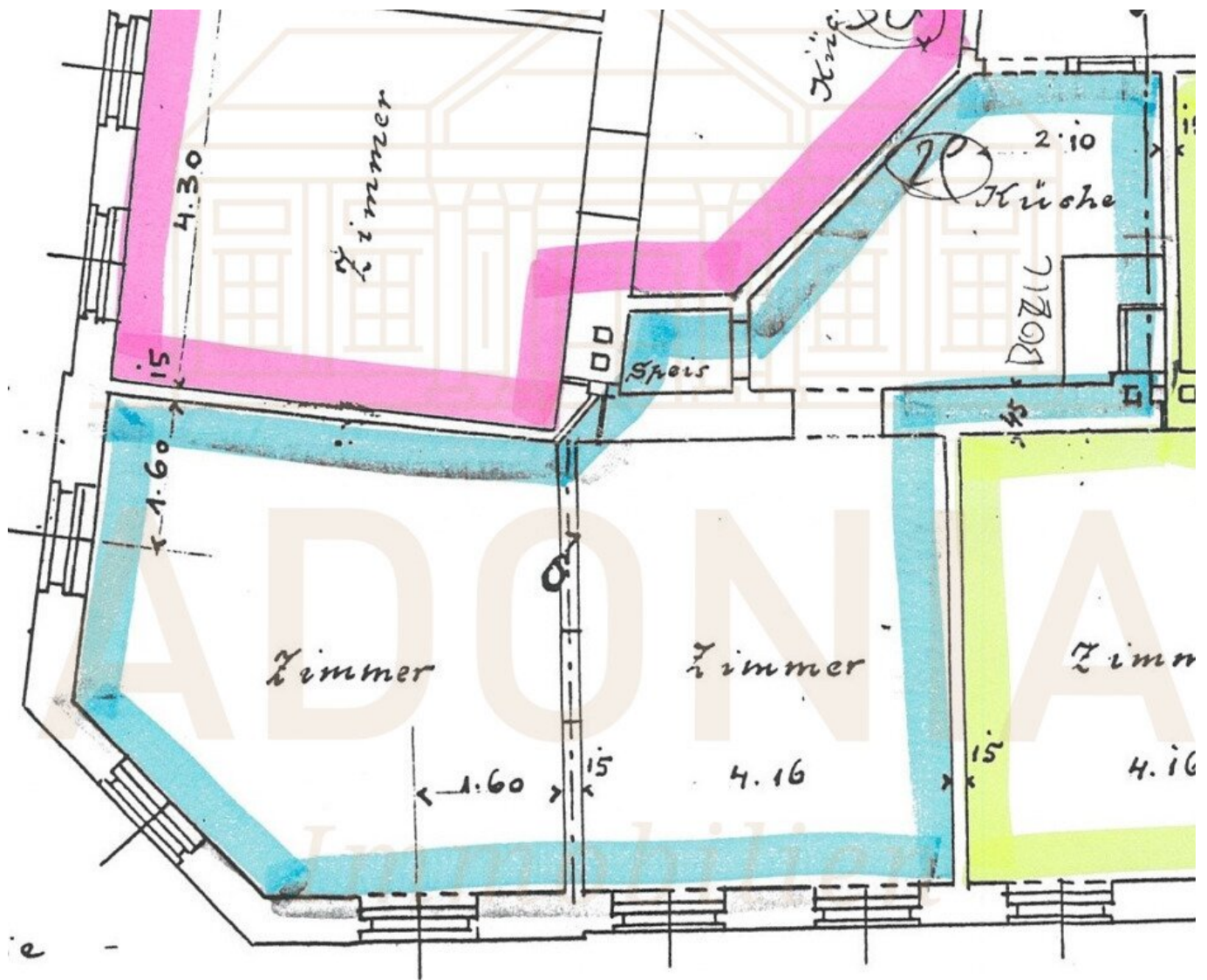
Immobilien

seit 2014



# ADONIA

*Immobilien*



# Objektbeschreibung

## Sanierungsbedürftige 2-Zimmer-Altbauwohnung im 3. Stock – Wien 10

Zum Verkauf steht eine ca. 56m<sup>2</sup> große **2-Zimmer-Altbauwohnung** im 3. Stock eines gepflegten Altbaus. Die Wohnung bietet Potenzial zur individuellen Gestaltung und ist ideal für Käufer, die ein sanierungsbedürftiges Objekt suchen.

## Besichtigung

Zur Vereinbarung eines **Besichtigungstermins** bitten wir Sie, uns **unbedingt eine schriftliche Anfrage** zukommen zu lassen. Wir antworten verlässlich am selben Tag!

## Wohnungsdetails

- **Lage:** 3. Stock (ohne Lift)
  
- **Räumlichkeiten:**
  - Vorraum mit Küche
  
  - Badezimmer
  
  - 2 Zimmer

(Siehe Fotodokumentation und Grundriss.)

- **Zustand:**

Die Wohnung befindet sich in einem **sanierungsbedürftigen Zustand** und wird wie sie liegt und steht verkauft.

## Das Gebäude

Die Wohnung liegt im 3. Stock eines klassischen Altbaus.

- Ein **Dachgeschossausbau** ist in Planung, was die Attraktivität des Gebäudes zusätzlich erhöhen könnte.

## Lage

Das Objekt liegt in der **Van der Nüllgasse**, einer ruhigen Wohngegend mit guter Infrastruktur:

- **Einkaufsmöglichkeiten:** Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich in fußläufiger Nähe.
- **Ärztliche Versorgung:** Allgemein- und Fachärzte sind ebenfalls fußläufig erreichbar.

## Verkehrsanbindung

- **U-Bahn:**
  - **U1 Keplerplatz** (ca. 10 Minuten Fußweg)
- **Straßenbahnlinien:**
  - **1 und 6**

## **Preis**

**Kaufpreis: € 169.000**

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](https://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 <250m

Apotheke <500m

Klinik <750m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <250m

Universität <1.000m

Höhere Schule <2.250m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.250m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <750m

Autobahnanschluss <1.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap