

**++Bujatti++ Tolle 3-Zimmer Erstbezug-Wohnung mit
großem Garten!**



Objektnummer: 58999

Eine Immobilie von Adonia Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Bujattigasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Baujahr:	1957
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	73,03 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Garten:	95,04 m ²
Heizwärmebedarf:	125,60 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1,89
Kaufpreis:	498.900,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Benjamin Marinkovic

Bertrand Kaufmann Immobilienmakler GmbH
Leystraße 154/100
1010 Wien







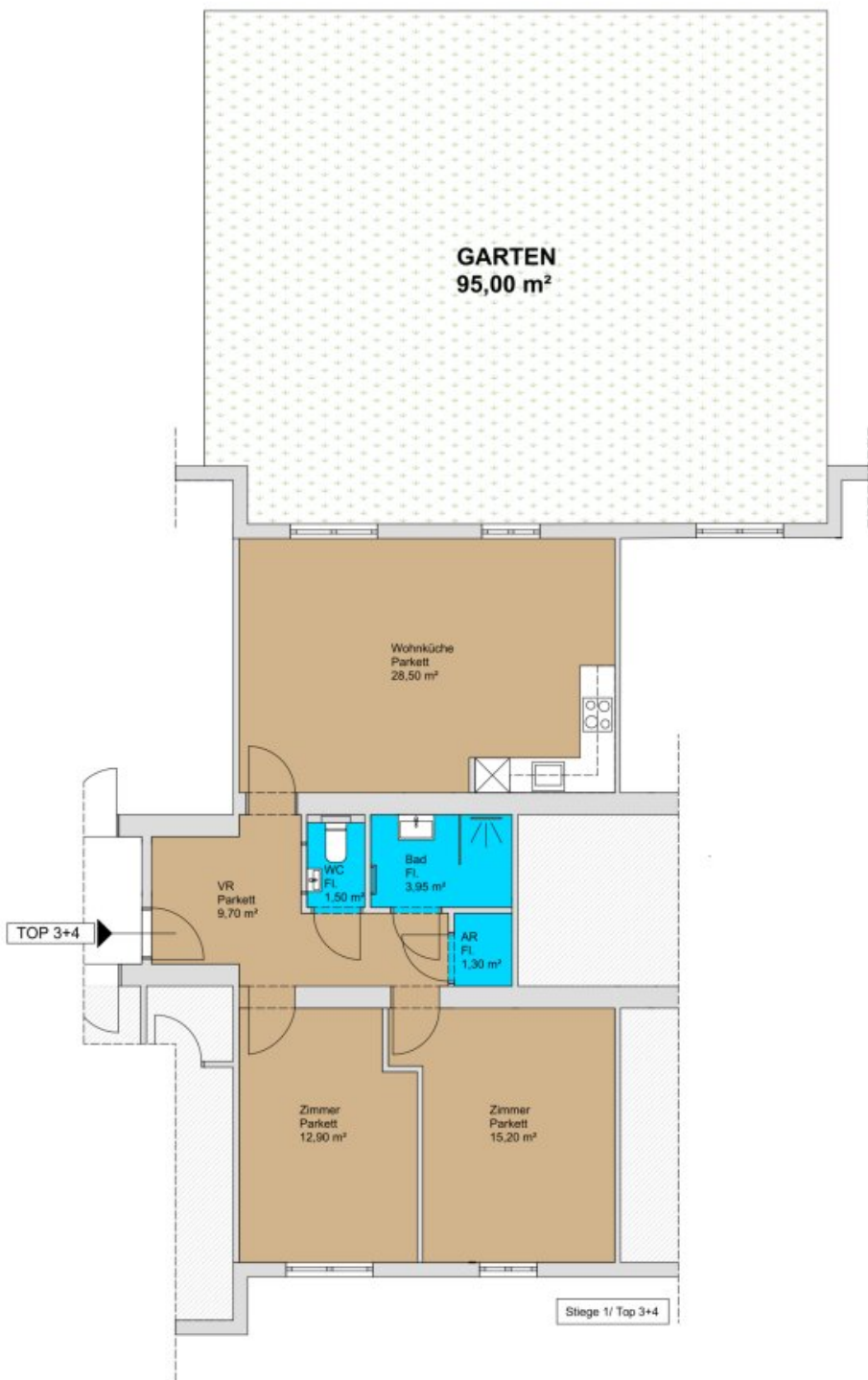


10 Jahre Adonia.

Immobilien sind unbeweglich.

Wir weiterhin nicht.


ADONIA
Immobilien
seit 2014



Objektbeschreibung

Traumhafte Wohnung mit Garten in ruhiger Lage – 1140 Wien

Zum Verkauf gelangt diese frisch sanierte Wohnung mit ca. **73 m² Wohnfläche** und einem **95 m² großen Garten** in bester Lage des **14. Wiener Gemeindebezirks**.

Mehrere Einheiten verfügbar!

Dieser **ältere Neubau** (Baujahr laut Plan: 1957) bietet ideale **Anlagemöglichkeiten – freier Mietzins!**

Besichtigungstermin

Für die Vereinbarung eines Besichtigungstermins bitten wir um eine **schriftliche Anfrage**. Wir antworten verlässlich **am selben Tag!**

Raumaufteilung

- Vorraum
- Badezimmer mit Dusche
- Separates WC
- Abstellraum
- Wohnzimmer mit Küchenanschlüssen
- Zwei weitere Zimmer
- Garten

(Details siehe Grundriss und aktuelle Fotos)

Zustand der Wohnung

Die Wohnung wurde **generalsaniert** und ist **bezugsfertig!**

Heizung: Luftwärmepumpe

Zusätzlich stehen noch **weitere Einheiten** in diesem Gebäude zum Verkauf.

Stiege 1						
EBENE	TOP	ZIMMER	WNF. M ²	FREIF. M ²	ZUSTAND	PR
EG	1+2	3	55,2	170G	saniert	3
EG	3+4	3	73,05	95G	saniert	4
EG	5	1	25	-	saniert	1
EG	6	1,5	30,03	-	saniert	1
1.OG	7	1	32,88	2,75B	unsaniert	1
1.OG	10	1,5	32,96	3,19B	unsaniert	1
2.OG	13	1,5	32,61	2,75B	saniert	2
2.OG	14	1	27,22	2,75B	saniert	1
2.OG	15	1,5	31,95	3,36B	unsaniert	1
2.OG	16	1,5	32,57	3,19B	unsaniert	1
2.OG	18	1,5	32,61	2,88B	saniert	2
1.DG	22	1,5	30,34	6,65T	saniert	1

Stiege 2						
EBENE	TOP	ZIMMER	WNF. M ²	FREIF. M ²	ZUSTAND	PR

EG	2	1	24,73	2,85B	unsaniert	1
EG	3	1	29,19	3,31B	saniert	1
2.OG	8	1	27,23	2,85B	saniert	1
2.OG	9	1	28,75	2,75B	saniert	1
2.OG	11	1	27,44	2,94B	saniert	1
2.OG	12	1,5	32,91	3,02B	saniert	2
1.DG	15	1	23,02	4,42T	unsaniert	v
1.DG	17	1	21,65	4,73T	saniert	1
1.DG	18	1,5	27,79	8,25T	saniert	v

Das Haus

Die Wohnung befindet sich im **Erdgeschoss** eines gepflegten älteren Neubaus.

- Baujahr: **ca. 1957**
- Adresse: **Bujattigasse, nahe Hüttelbergstraße**
- Kein Lift
- Schöne Gartenanlage und Kellerabteile vorhanden

Lage

Die Wohnung liegt in der **Bujattigasse, 1140 Wien**, und besticht durch ihre **ruhige, grüne Umgebung** mit einem kleinen Bach direkt vor der Haustür.

In der Nähe finden Sie:

- Zahlreiche Geschäfte des täglichen Bedarfs (Lebensmittel, Restaurants, Apotheken, Banken)
- Diverse Arztpraxen
- **Hüttelbergwald** – ideal für sportliche Aktivitäten und Freizeitgestaltung

Details entnehmen Sie bitte dem **Lageplan**.

Verkehrsanbindung

Die Wohnung ist exzellent an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden:

- **U-Bahn:** U4 (Hütteldorf)
- **Buslinien:** 43B, 50A, 50B, 52A, 52B
- **Straßenbahn:** 49

Die Wiener Innenstadt ist in **nur 20 Minuten** erreichbar. Kindergärten, Schulen und Universitäten sind ebenfalls optimal angebunden.

Preis

Der Kaufpreis für diese Wohnung beträgt **€ 499.000,-**

monatliche Kosten:

Reparaturrücklage: € 21,92

Betriebskosten: € 275,90

Vertragserrichtung und Abwicklung: Dr. Manfred Palkovits, Mag. Martin Sohm, Rudolfsplatz 12, 1010 Wien 1,5% plus Barauslagen plus 20% Ust

Sollten Sie **Fragen** haben oder einen **persönlichen Beratungstermin** 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, 2019 und 2020 als Qualitätsmakler ausgezeichnet!

Nicht alle unsere Immobilien finden Sie auf den gängigen Plattformen. Wir freuen uns auf Ihren Besuch auf unserer Homepage unter 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 <3.500m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <2.250m
Universität <2.000m
Höhere Schule <4.750m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <750m
Einkaufszentrum <2.750m

Sonstige

Geldautomat <250m
Bank <250m
Post <2.250m
Polizei <750m

Verkehr

Bus <250m
Straßenbahn <250m
U-Bahn <1.000m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <2.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap