++Bujatti++ Tolle 3-Zimmer Erstbezug-Wohnung mit grandiosem Garten!

Objektnummer: 59048

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:	55,23 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Garten:	170,03 m²
Heizwärmebedarf:	125,60 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1,89
Kaufpreis:	398.900,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Benjamin Marinkovic

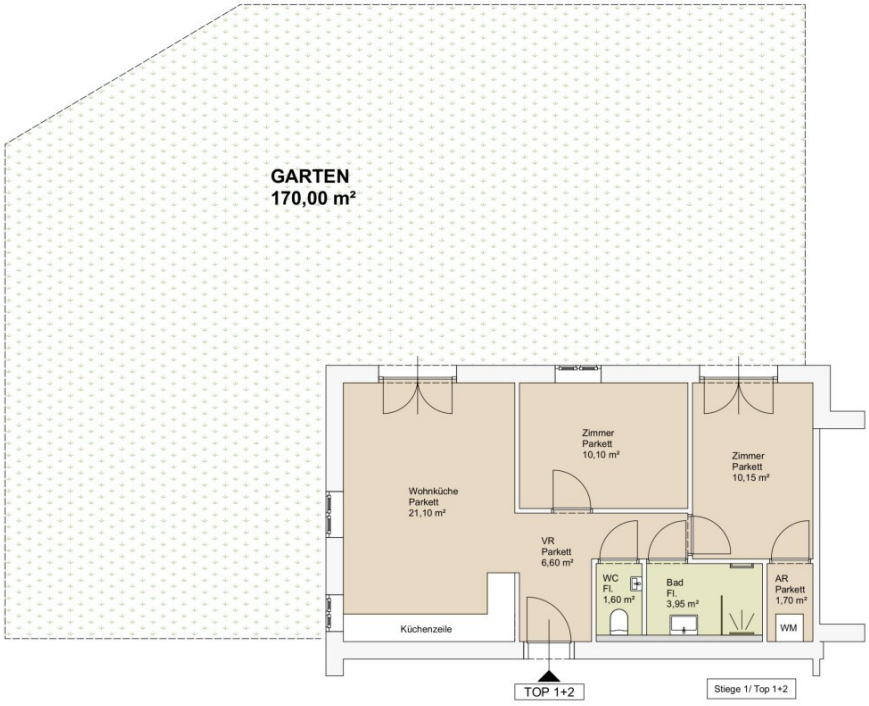
Adonia Realitätenvermittlung GmbH
Hohenstaufengasse 9/2
1010 Wien

10 Jahre Adonia.

Immobilien sind unbeweglich.

Wir weiterhin nicht.

ADONIA
Immobilien
seit 2014


GARTEN
170,00 m²
Wohnküche
Parkett
21,10 m²
Zimmer
Parkett
10,10 m²
Zimmer
Parkett
10,15 m²
VR
Parkett
6,60 m²
WC
Fl.
1,60 m²
Bad
Fl.
3,95 m²
AR
Parkett
1,70 m²
WM
Küchenzeile
TOP 1+2
Stiege 1/ Top 1+2

Objektbeschreibung

Zum Verkauf: Sanierte Wohnung mit 170 m² Garten in 1140 Wien

Wohnfläche: ca. 55,20 m²

Zimmer: 3

Garten: ca. 170 m²

Lage: Bujattigasse, 1140 Wien

Preis: € 399.000,-

Beschreibung:

Diese sanierte Wohnung mit großzügigem Garten befindet sich in einem gepflegten älteren Neubau (Baujahr 1957) in idyllischer Lage des 14. Wiener Gemeindebezirks. Die Wohnung bietet:

- Einen **geräumigen Garten** zur privaten Nutzung.
- Ideale Aufteilung der Räumlichkeiten.
- **Beheizung**: Luftwärmepumpe.

Die Wohnung eignet sich hervorragend als **Anlageobjekt** und bietet freien Mietzins.

Wichtiger Hinweis:

Für die Vereinbarung eines Besichtigungstermins senden Sie uns bitte **eine schriftliche Anfrage**. **(Wir antworten verlässlich am selben Tag!)**

Räumlichkeiten:

- Vorraum

- Badezimmer mit Dusche
- Getrenntes WC
- Abstellraum
- Wohnzimmer mit Küchenanschlüssen
- 2 Zimmer
- Garten

  (Details siehe Plan und Fotos)

Zustand:

- **Sanierter Zustand** – bezugsfertig und sofort vermietbar.

Es stehen noch weitere Einheiten zum Verkauf:

Stiege 1						
EBENE	**TOP**	**ZIMMER**	**WNF. M²**	**FREIF. M²**	**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. M²**	**FREIF. M²**	**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) in der Bujattigasse, nahe der Hüttelbergstraße.

- **Lift:** Nicht vorhanden
- **Ausstattung:** Schöne Gartenanlage und Kellerräume

Lage:

Die Wohnung liegt in der **Bujattigasse, 1140 Wien**, und besticht durch ihre **idyllische Ruhe** sowie das grüne Umfeld mit einem kleinen Bach direkt vor der Haustür.

Trotz der ruhigen Lage finden sich in der Umgebung zahlreiche Einrichtungen des täglichen Bedarfs:

- Lebensmittelgeschäfte
- Restaurants
- Apotheken
- Banken
- Bekleidungsgeschäfte
- Diverse Arztpraxen

Der nahegelegene **Hüttelbergwald** bietet viele Möglichkeiten für sportliche Aktivitäten und eine gemütliche Freizeitgestaltung.

Weitere Informationen zur Lage sind dem Lageplan zu entnehmen.

Verkehrsanbindung:

Die Wohnung ist hervorragend an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden:

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

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

Preis:

€ 399.000,-

monatliche Kosten:

Reparaturrücklage: € 16,58

Betriebskosten: € 208,71

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 veröffentlichen 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 <2.500m
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