

**++Bujatti++ Stunning 3-room new apartment with a magnificent garden!**



**Objektnummer: 59304**

**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:	55,20 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Garten:	170,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	125,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1,89
Kaufpreis:	399.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Rene Motamedi**

Adonia Realitätenvermittlung GmbH  
Hohenstaufengasse 9/2  
1010 Wien







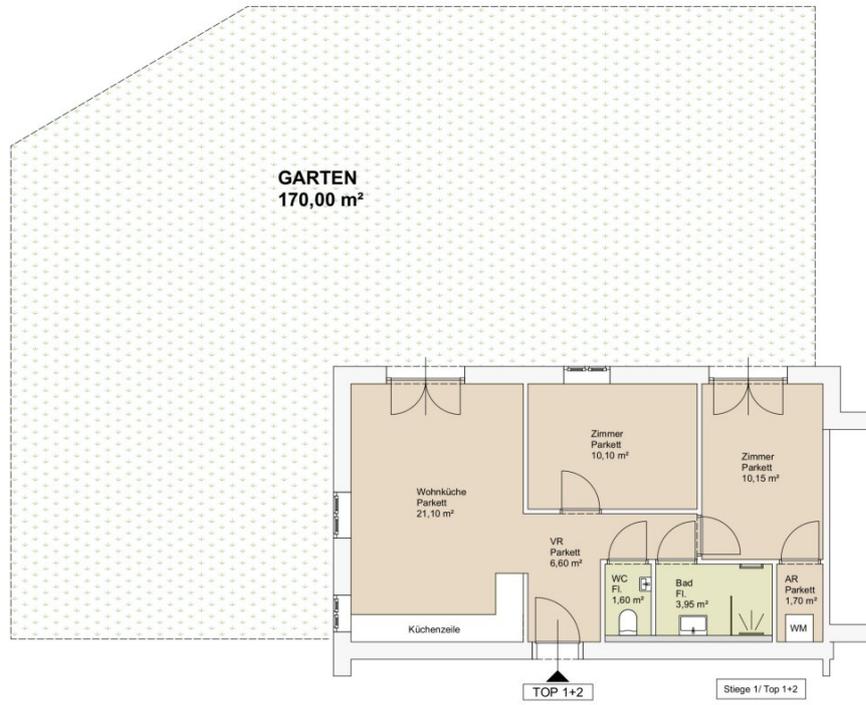


10 Jahre Adonia.

Immobilien sind unbeweglich.

Wir weiterhin nicht.

  
**ADONIA**  
Immobilien  
seit 2014



## Objektbeschreibung

### For Sale: Renovated Apartment with 170 m<sup>2</sup> Garden in Vienna's 14th District

**Living Area:** Approx. 55.20 m<sup>2</sup>

**Garden Area:** Approx. 170 m<sup>2</sup>

**Location:** 14th District, Vienna

**Completion Date:** Summer 2024

#### Description:

This fully renovated apartment, located on the ground floor of an older building constructed in 1957, offers a spacious layout with modern amenities and a **private 170 m<sup>2</sup> garden**.

Several units are available in this building, making it an excellent opportunity for investors!

According to the seller, these apartments are ideal as **rental properties** and fall under **free rent pricing**.

#### Premises:

- Entrance hall
- Bathroom with shower
- Separate toilet
- Storage room
- Living room with kitchen connections
- 2 additional rooms

- Private garden

**Note:** The photos provided are example images of already completed apartments.

**Condition:**

The apartment will be delivered in a **fully renovated condition**, ready for immediate rental or occupancy.

**Completion Date:** Summer 2024

**Additional Units for Sale:**

This building offers multiple units of varying sizes and conditions, making it a flexible option for investors. Contact us for a detailed list of available apartments.

**Viewings:**

To arrange a viewing appointment, please send us a **written request**.

We respond **reliably on the same day!**

Bujattigasse 11

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

Stiege 2					
EBENE	TOP	ZIMMER	WNF. M <sup>2</sup>	FREIF. M <sup>2</sup>	ZUSTAND
EG	2	1	24,73	2,85B	unsaniert
EG	3	1	29,19	3,31B	saniert
2.OG	8	1	27,23	2,85B	saniert
2.OG	9	1	28,75	2,75B	saniert
2.OG	11	1	27,44	2,94B	saniert
2.OG	12	1,5	32,91	3,02B	saniert
1.DG	17	1	21,65	4,73T	saniert

### House:

The apartment is situated on the **ground floor** of a well-maintained older building (constructed around 1957) located on **Bujattigasse**, near Hüttelbergstraße.

- **Elevator:** Not available
- **Amenities:** The building features a beautiful shared garden and basement storage rooms.

### Location:

This apartment is located in **Bujattigasse, 1140 Vienna**, an area known for its **idyllic tranquility** and **green surroundings**. A small stream and lush greenery right outside the door add to the charm of this exceptional location.

Despite its serene setting, the area is well-serviced with essential amenities, including:

- Grocery stores
- Restaurants
- Clothing stores
- Pharmacies

- Banks
- Various medical practices

The nearby **Hüttelberg Forest** offers opportunities for both **sporting activities** and **relaxed leisure time**.

**More detailed information is available in the site plan.**

### **Transport Connections:**

The apartment benefits from excellent public transport connections, allowing you to reach Vienna's city center in just **20 minutes**.

- **Subway:** U4 (Hütteldorf)
- **Bus Lines:** 43B, 50A, 50B, 52A, 52B
- **Tram:** 49, 52 (directly to Westbahnhof)

Schools, kindergartens, and universities are also **easily accessible** via public transportation.

### **Price:**

**€399,000**

#### **monthly costs**

Repair reserve: € 16,58

Operating costs: € 208,71

### **Contract Preparation and Processing**

The contract preparation and handling will be carried out by:

**Dr. Manfred Palkovits, Mag. Martin Sohm**

**Rudolfsplatz 12, 1010 Vienna**

**Fees: 1.5% plus disbursements plus 20% VAT**

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](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.

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 <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