

**+Perfekt für ANLEGER+ 1-Zimmer Altbau-ERSTBEZUG,  
tolle Aufteilung!**



**Objektnummer: 59382**

**Eine Immobilie von Adonia Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Heiligenstädter Straße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	40,34 m <sup>2</sup>
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	31,82 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,67
Kaufpreis:	208.890,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

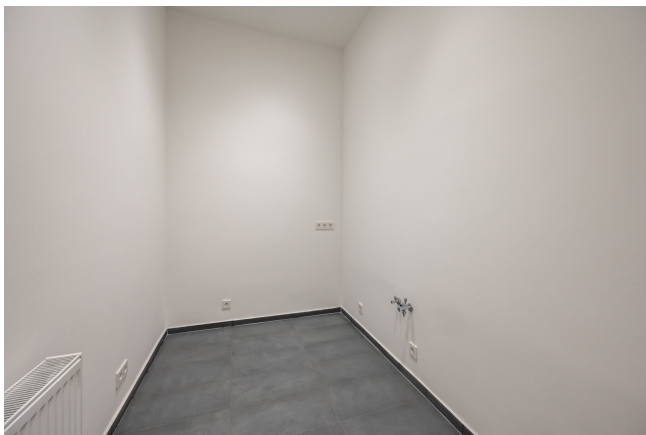
## Ihr Ansprechpartner



### Rene Motamedi

Bertrand Kaufmann Immobilienmakler GmbH  
Leystraße 154/100  
1010 Wien

T +4369910983719







10 Jahre Adonia.

Immobilien sind  
unbeweglich.

Wir weiterhin nicht.



**ADONIA**

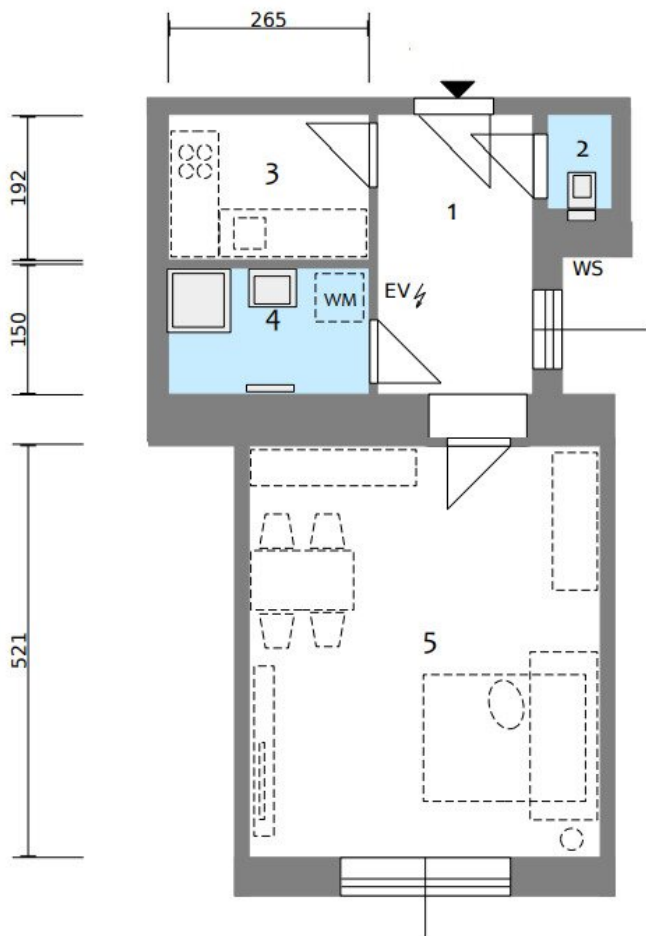
*Immobilien*

seit 2014



**ADONIA**

*Immobilien*



1	Vorraum	6,94 m <sup>2</sup>
2	Wc	1,03 m <sup>2</sup>
3	Küche	5,09 m <sup>2</sup>
4	Bad	3,98 m <sup>2</sup>
5	Wohn-Schlafrum	23,34 m <sup>2</sup>

Wohnnutzfläche 40,38 m<sup>2</sup>

- DFF Dachflächenfenster
- LK Lichtkuppel
- TRH Treppenhaus
- LR Luftraum
- KL Klima-Außengerät
- RFK Rauchfangkehrertüre
- RW Rettungsweg
- HV Heizungsverteiler
- EV Elektroverteiler
- WM Waschmaschinenanschluß
- WS Wohnungsstation

# Objektbeschreibung

## Charmante Eigentumswohnung mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten in zentraler Lage des 19. Bezirks

Diese ca. 40 m<sup>2</sup> große, wunderschöne Eigentumswohnung liegt in zentraler Lage des 19. Wiener Gemeindebezirks und bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Sie eignet sich ideal als Wohnung, Büro oder Praxis.

Kurzzeitvermietung im WEV

## Besichtigungstermin

Bitte senden Sie uns für die Vereinbarung eines Besichtigungstermins **unbedingt eine schriftliche Anfrage**, idealerweise gleich mit Ihren Terminwünschen. Wir garantieren eine Antwort am selben Tag!

## Raumaufteilung

Top 17, 2. Obergeschoss:

- Vorraum
- Getrenntes WC
- Getrennte Küche
- Badezimmer
- Wohn-/Schlafzimmer

*Details entnehmen Sie bitte dem Plan und der aktuellen Fotodokumentation.*

## Zustand

Das Gebäude wird derzeit umfassend modernisiert, einschließlich Dachgeschossausbau, Wohnungssanierungen und Lifteinbau.

- **Sanierungsstatus:** Die Wohnung wird generalsaniert (Gas, Wasser, Elektro) und hochwertig ausgestattet.
- **Schlüsselfertig:** Verkauf erfolgt als Erstbezug ohne Küche.

## Gebäude

Das Objekt befindet sich im 2. Stock eines gepflegten Altbaus.

## Lage

Die Wohnung liegt in der Heiligenstädter Straße, einer zentralen und beliebten Wohngegend im 19. Bezirk:

- **Einkaufsmöglichkeiten:** Lebensmittelgeschäfte, Restaurants, Apotheken und Banken sind fußläufig erreichbar.
- **Verkehrsanbindung:**
  - **Buslinie 10A**
  - **U-Bahn:** U4 Heiligenstadt
  - **S-Bahn Heiligenstadt**
  - **Straßenbahnlinien 37 und D**
- **Bildung:** Kindergärten, Schulen und Universitäten sind bestens angebunden.



Die Wiener Innenstadt ist mit den öffentlichen Verkehrsmitteln in nur 10 Minuten erreichbar.

## Konditionen

- **Kaufpreis:** 209.000 €
- **Monatliche Kosten:** Ca. 2,4 €/m<sup>2</sup> (exklusive Liftbetriebskosten)

## Wichtige Hinweise

- **Verfügbarkeit:** Nicht alle unsere Immobilien werden auf gängigen Plattformen gelistet. Besuchen Sie uns unter [adonia-immobilien.at](https://adonia-immobilien.at), um unser gesamtes Angebot zu entdecken.
- **Exklusivanfrage:** Bitte stellen Sie Ihre Anfrage ausschließlich bei Adonia Immobilien.

## Auszeichnungen

Adonia Immobilien wurde mehrfach ausgezeichnet, darunter:

- **Goldener IMMY 2019**
- **Bestes Start-Up und Qualitätsmakler** (2015, 2018, 2019, 2020)

Wir danken unseren Kunden für ihr Vertrauen!

## Rechtliche Hinweise

- **AGB:** Unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen finden Sie im Exposé oder auf unserer Homepage. Diese sind Vertragsbestandteil.
- **Datenschutz:** Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt gemäß den gesetzlichen Datenschutzbestimmungen. Details dazu finden Sie auf unserer Homepage unter „Datenschutzinformation“.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und stehen Ihnen für Fragen oder zur Terminvereinbarung gerne zur Verfügung!

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 <250m

Klinik <750m

Krankenhaus <1.250m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <250m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <750m

Einkaufszentrum <1.250m

#### **Sonstige**

Geldautomat <250m

Bank <250m

Post <750m

Polizei <750m

#### **Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <250m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <750m

Autobahnanschluss <750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap