

**++TBG6++ Fantastischer 2-Zimmer Altbau-ERSTBEZUG!**



**Objektnummer: 59390**

**Eine Immobilie von Adonia Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                     |
|-------------------------------|---------------------|
| Adresse                       | Tanbruckgasse       |
| Art:                          | Wohnung             |
| Land:                         | Österreich          |
| PLZ/Ort:                      | 1120 Wien           |
| Zustand:                      | Erstbezug           |
| Alter:                        | Altbau              |
| Wohnfläche:                   | 39,15 m²            |
| Zimmer:                       | 2                   |
| Bäder:                        | 1                   |
| WC:                           | 1                   |
| Heizwärmebedarf:              | 110,50 kWh / m² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | 1,85                |
| Kaufpreis:                    | 199.000,00 €        |
| Betriebskosten:               | 76,28 €             |
| USt.:                         | 7,63 €              |
| Provisionsangabe:             |                     |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Rene Motamedi**

Adonia Realitätenvermittlung GmbH  
Hohenstaufengasse 9/2  
1010 Wien











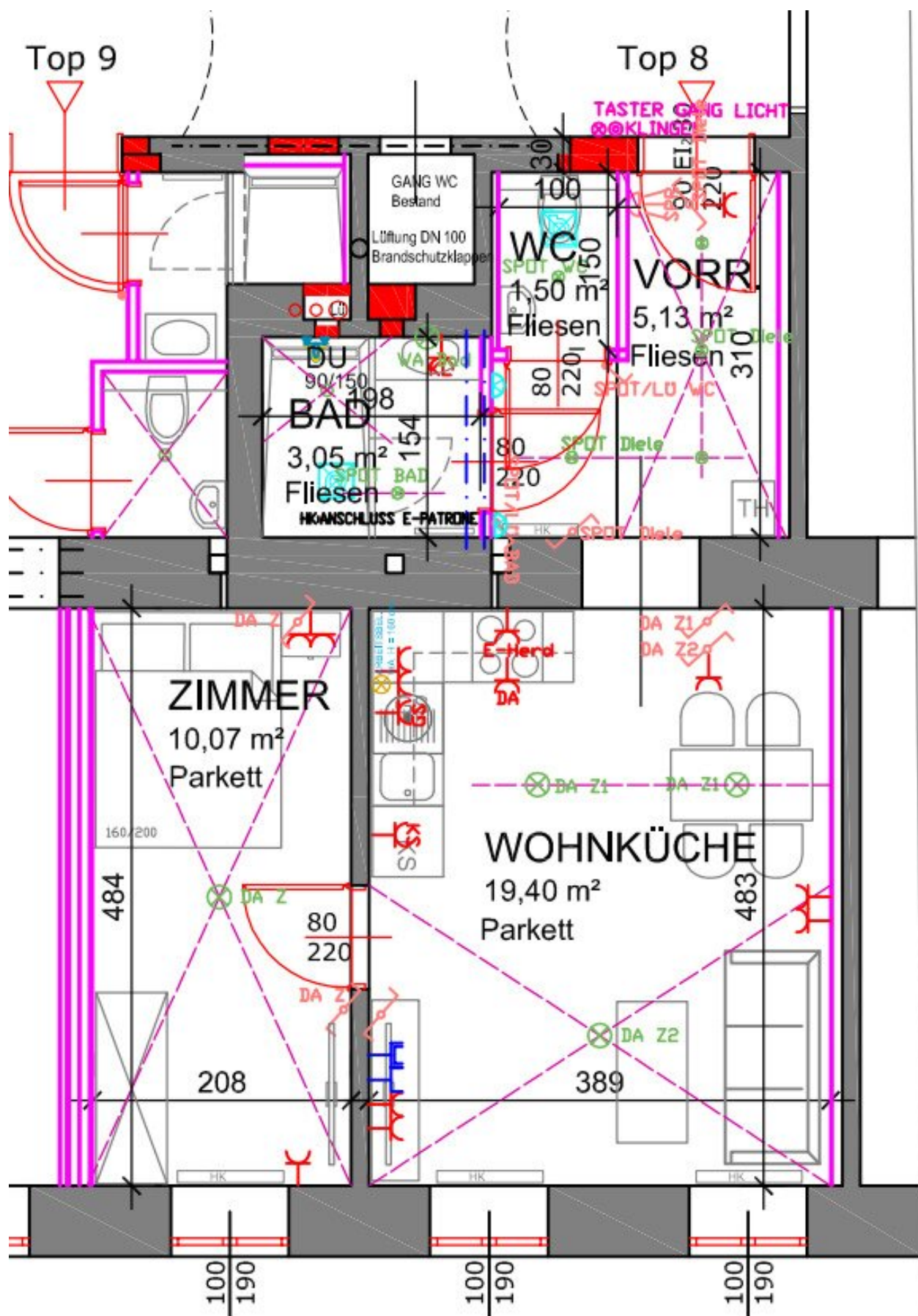
10 Jahre Adonia.

Immobilien sind unbeweglich.

Wir weiterhin nicht.



**ADONIA**  
*Immobilien*



# Objektbeschreibung

## Generalsanierte Wohnung in Hofruhelage!

**Wohnfläche:** ca. 39 m<sup>2</sup>

**Kaufpreis:** € 199.000,- (für Endnutzer)

### Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine **ca. 39 m<sup>2</sup> große Wohnung** in einem **generalsanierten Gründerzeithaus** in einer der begehrtesten Lagen des 12. Wiener Gemeindebezirks. Diese charmante Immobilie zeichnet sich durch ihre hochwertige Ausstattung, durchdachte Raumaufteilung aus.

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen Seitengasse, unweit der Meidlinger Hauptstraße, und bietet eine hervorragende Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz sowie eine optimale Nahversorgung.

### Raumaufteilung (Hochparterre)

- Vorzimmer
- Bad mit Dusche
- getrenntes WC
- Wohnküche
- Zimmer

### Ausstattungsmerkmale

Das Projekt wurde mit großer Sorgfalt generalsaniert, wobei auf hochwertige Materialien und Stilelemente des Wiener Altbaus geachtet wurde:



- **Lift** im Haus
- **Eiche-Parkettböden** Fischgrätmuster
- **Großformatige Fliesen**
- **Hochwertige Sanitärausstattung** (Marken wie Laufen, Grohe oder gleichwertig)
- **Gasetagenheizung**
- **3-fach verglaste Kunststofffenster**
- **Sicherheitseingangstür**
- **Kinderwagen- und Fahrradabstellraum**
- **Optional:** Weinkeller zur Miete oder zum Kauf

## **Lage und Infrastruktur**

Die Wohnung liegt in einer **ruhigen Seitengasse nahe der Meidlinger Hauptstraße**, einer der beliebtesten Einkaufsstraßen Wiens.

### **Infrastruktur in der Umgebung:**

- **Einkaufsmöglichkeiten:** Supermärkte, Drogerien, Bäckereien und vieles mehr in direkter Nähe
- **Bildung:** Kindergärten, Schulen und Universitäten fußläufig erreichbar
- **Freizeit:** Das Schloss Schönbrunn mit seinen weitläufigen Parkanlagen ist bequem zu Fuß erreichbar

- **Gesundheit:** Ärzte, Apotheken und Kliniken befinden sich in unmittelbarer Umgebung

### **Verkehrsanbindung:**

- **U-Bahn:** U4 Meidlinger Hauptstraße, U6 Niederhofstraße
- **Buslinien:** 7A, 8A, 9A, 63A
- **Straßenbahn:** Linie 62
- **Bahnhof Meidling:** S-Bahn und Regionalzüge

Die **Wiener Innenstadt** sowie der **Flughafen Wien** sind durch die hervorragende Verkehrsanbindung rasch erreichbar.

### **Energieausweis**

- **Heizwärmebedarf (HWB):** ca. 124,40 kWh/m<sup>2</sup>a (Klasse D)

### **Kaufpreis und Nebenkosten**

- **Kaufpreis:** € 199.000,- (für Endnutzer)
- **Provision:** 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt
- **Vertragsserrichtung:** Durch Rechtsanwalt, Kosten 1,5 % des Kaufpreises zzgl. Barauslagen und 20 % USt

### **Besichtigungstermine**

**Für weitere Fragen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins senden Sie uns bitte eine schriftliche Anfrage.**

**Herr Luca Schelodetz: [pr@adonia-immobilien.at](mailto:pr@adonia-immobilien.at)**

## **Warum Adonia Immobilien?**

- Gewinner des **goldenen IMMY** für exzellente Makler- und Verwalterleistungen
- **Qualitätsmakler**: Auszeichnungen in den Jahren 2015, 2018 bis 2024
- **GOLD** Qualitätsbetrieb **BHH**

**Besuchen Sie uns online unter [adonia.at](https://adonia.at) für weitere Angebote.**

## **Rechtliche Hinweise**

- Es besteht ein wirtschaftliches oder familiäres Naheverhältnis zum Abgeber.
- Der Vermittler agiert als Doppelmakler.
- Sämtliche Informationen basieren auf den Angaben des Abgebers; Irrtümer und Änderungen vorbehalten.
- Weitere Details zur Verarbeitung personenbezogener Daten finden Sie auf unserer Homepage unter Datenschutzinformation.

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 <250m  
Klinik <750m  
Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m  
Kindergarten <250m  
Universität <750m  
Höhere Schule <750m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <250m  
Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Geldautomat <250m  
Bank <250m  
Post <500m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <250m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap