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

Objektnummer: 59389

Eine Immobilie von Adonia Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Tanbruckgasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1120 Wien
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	57,95 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	110,50 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1,85
Kaufpreis:	289.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

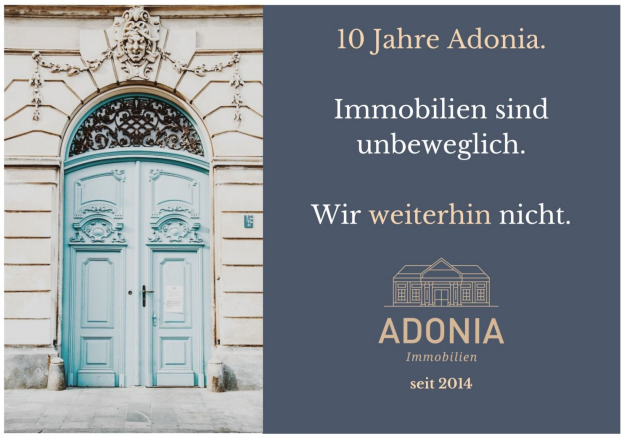
Benjamin Marinkovic

Adonia Realitätenvermittlung GmbH
Hohenstaufengasse 9/2
1010 Wien

T 06765446834

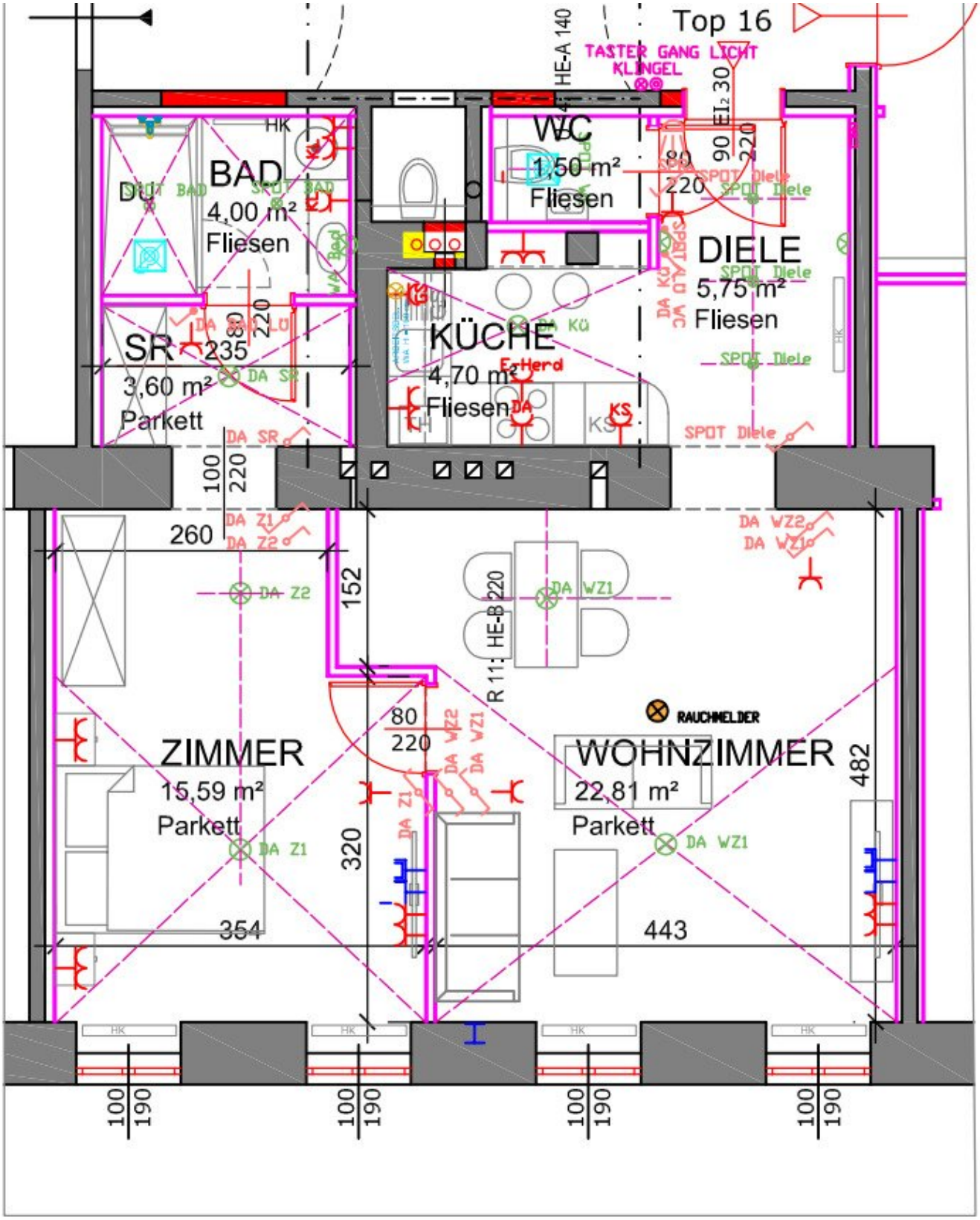
PARTI RRE

TOP D&D
WENZEL
tanbruck



ADONIA

Immobilien



Top 16
TASTER GANG LICHT
KLINGEL
HE-A 140
90 EI2 30
220
WC
1,50 m²
Fliesen
80
220
BAD
4,00 m²
Fliesen
DU
SPOT BAD
HK
DIELE
5,75 m²
Fliesen
SPOT Diele
SR
235
3,60 m²
Parkett
DA SR
KÜCHE
4,70 m²
Fliesen
E-Herd
DA Kü
KS
100
220
260
DA Z1
DA Z2
152
DA WZ1
DA WZ2
R 11: HE-B 220
RAUCHMELDER
ZIMMER
15,59 m²
Parkett
80
220
WOHNZIMMER
22,81 m²
Parkett
482
320
354
443
100
190

Objektbeschreibung

Generalsanierte Balkonwohnung in Hofruhelage!

Wohnfläche: ca. 58 m²

Kaufpreis: € 289.000,- (für Endnutzer)

Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine **ca. 58 m² große Wohnung** in einem **generalsanierten Gründerzeithaus** in einer der begehrtesten Lagen des 12. Wiener Gemeindebezirks.

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 (1. OG)

- Vorzimmer
- Bad mit Dusche
- getrenntes WC
- getrennte Küche
- Wohnzimmer
- Zimmer mit Schrankraum

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/m²a (Klasse D)

Kaufpreis und Nebenkosten

- **Kaufpreis:** € 289.000,- (für Endnutzer)
- **Provision:** 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt
- **Vertragserrichtung:** 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

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 **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