

**\*\*Hannovermarkt\*\* Sanierungsbedürftige 3-Zimmer  
Altbauwohnung - Airbnb - Balkonoption**



**Objektnummer: 59455**

**Eine Immobilie von Adonia Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1200 Wien
<b>Zustand:</b>	Sanierungsbeduerftig
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	69,44 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	41,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	0,87
<b>Kaufpreis:</b>	275.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Rene Motamedi

Bertrand Kaufmann Immobilienmakler GmbH  
Leystraße 154/100  
1010 Wien

T +4369910983719











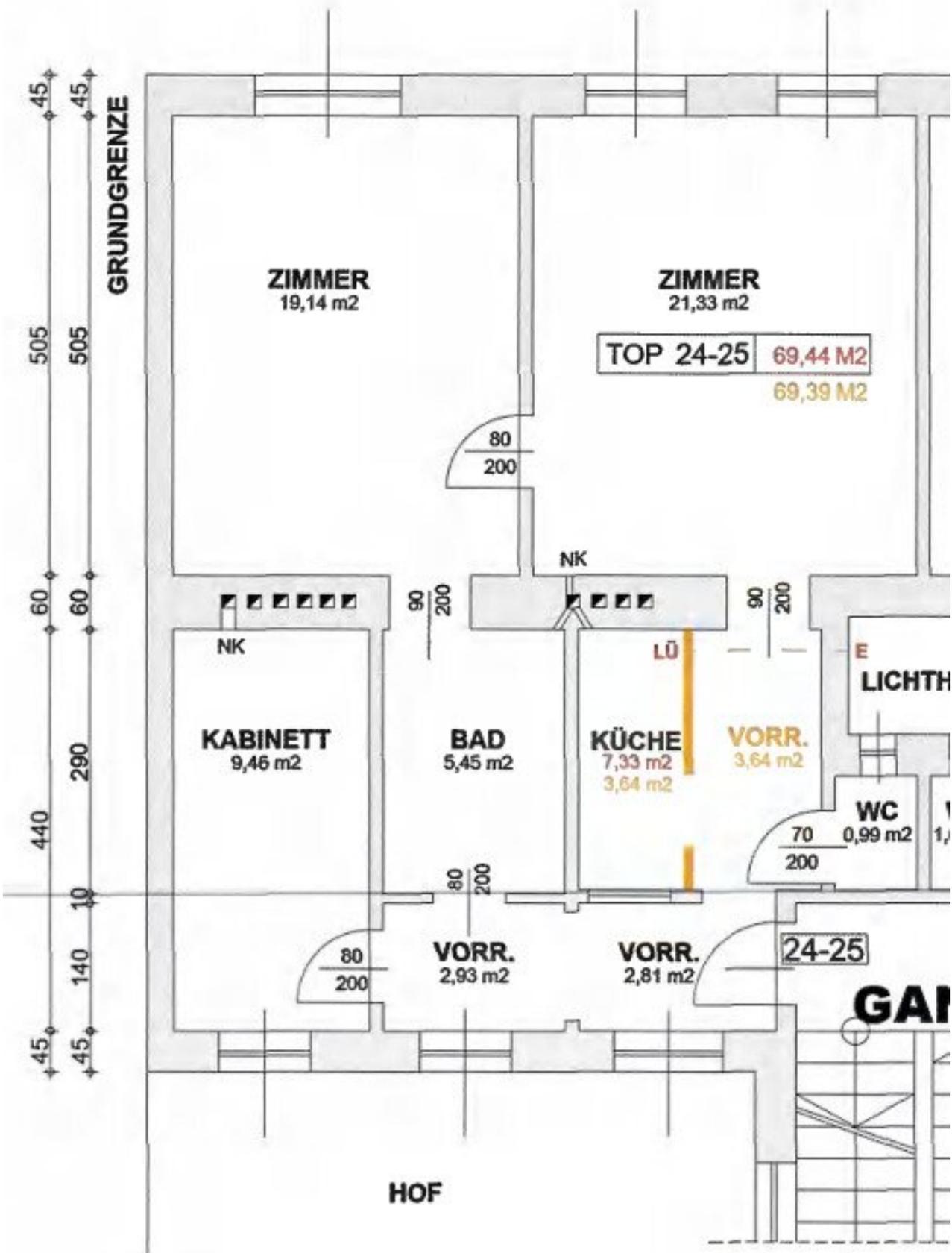


10 Jahre Adonia.

Immobilien sind unbeweglich.

Wir weiterhin nicht.





45  
45  
505  
505  
60  
60  
290  
440  
10  
140  
45  
45

**GRUNDGRENZE**

**ZIMMER**  
19,14 m<sup>2</sup>

**ZIMMER**  
21,33 m<sup>2</sup>

**TOP 24-25** 69,44 M<sup>2</sup>  
69,39 M<sup>2</sup>

80  
200

NK

NK

**KABINETT**  
9,46 m<sup>2</sup>

80  
200

**BAD**  
5,45 m<sup>2</sup>

LÜ

**KÜCHE**  
7,33 m<sup>2</sup>  
3,64 m<sup>2</sup>

**VORR.**  
3,64 m<sup>2</sup>

**LICHTH**

**WC**  
0,99 m<sup>2</sup>

70  
200

80  
200

**VORR.**  
2,93 m<sup>2</sup>

**VORR.**  
2,81 m<sup>2</sup>

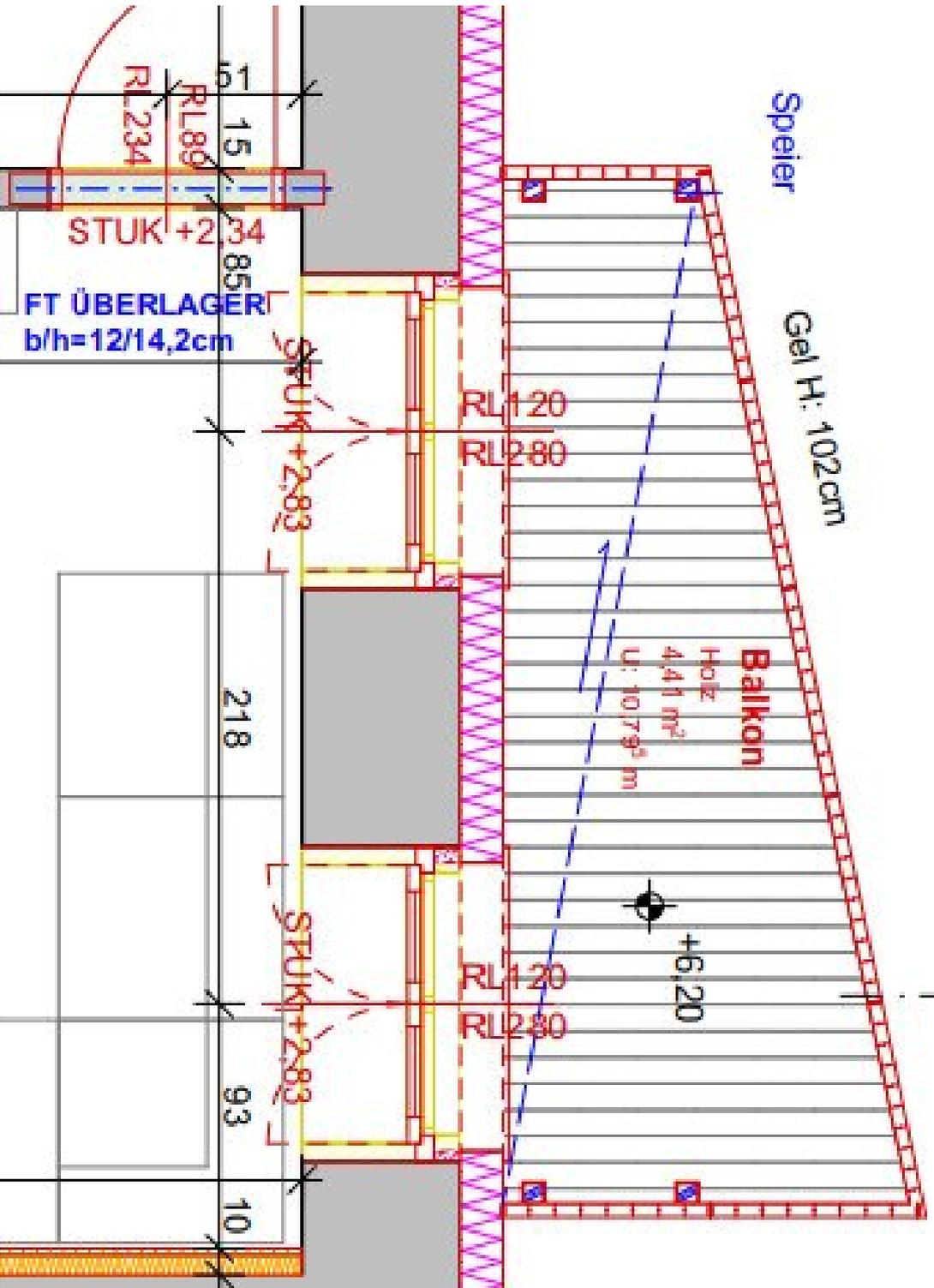
**24-25**

**GAI**

**HOF**

gerneits V10 & 1 au 10  
R30 und A2

C6



# Objektbeschreibung

## 3-Zimmer-Altbauwohnung mit Balkon in Toplage des 20. Bezirks

69 m<sup>2</sup> | 3 Zimmer | Balkon bewilligt | € 275.000

### Highlights:

- Airbnb/Kurzzeitvermietung tauglich: Zustimmung im WE-Vertrag und in einer gesonderten Zustimmungsvereinbarung, welche gemäß Wiener Bauordnung nunmehr erforderlich ist, von allen Miteigentümern vorhanden.
- **Bereits bewilligter Balkon (noch nicht errichtet)**
- **Exzellente öffentliche Anbindung**

### Räumlichkeiten:

- Vorraum
- Vorraum mit Küchenanschlüssen
- Badezimmer mit Badewanne
- getrenntes WC
- Hauptwohnraum
- Zimmer
- Zimmer

- Balkon (bereits bewilligt, noch nicht errichtet)

*(siehe aktuelle Fotodokumentation und bewilligter Plan)*

### **Zustand:**

Die Wohnung ist **sanierungsbedürftig** und wird wie sie liegt und steht verkauft. Der Balkon wurde bereits bewilligt (noch nicht gebaut).

### **Das Haus:**

- Altbau, 2. Obergeschoss ohne Lift
- Geplanter Dachgeschossausbau: Einbau eines Lifts vorgesehen

### **Lage und Infrastruktur:**

Die Wohnung befindet sich in **attraktiver Lage des 20. Bezirks**, umgeben von zahlreichen Geschäften und Nahversorgungsmöglichkeiten:

- **Lebensmittelgeschäfte, Apotheken, Restaurants, Banken und Bekleidungsgeschäfte** sind fußläufig erreichbar
- **Hannovermarkt** in unmittelbarer Nähe

### **Öffentliche Anbindung:**

- **U-Bahn:** U4 Friedensbrücke
- **Straßenbahn:** Linien 5, 31, 33
- **Buslinie:** 5A

- **U6 Jägerstraße**

#### **Freizeit:**

- **Augarten** als grüne Oase für Spaziergänge
- **Donaukanal-Uferpromenade** für Sport und Erholung

#### **Preis:**

- **€ 275.000**

#### **Vertragserrichtung und Abwicklung**

- **Rechtsanwalt:** Mag. Markus Wieneroiter
- **Kosten:** Mindestvertragserrichtungskosten: 2.000 € + Barauslagen + 20 % USt, ansonsten 1,5% plus Barauslagen plus 20% Ust

#### **Besichtigung:**

**Zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins** senden Sie uns bitte eine schriftliche Anfrage, idealerweise mit Ihren Terminwünschen.

*(Wir antworten verlässlich am selben Tag!)*

Sollten Sie **Fragen** haben oder einen **persönlichen Gesprächstermin** wünschen, zögern Sie bitte nicht mich zu kontaktieren.

**Zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins lassen Sie uns bitte jedenfalls eine E-Mailanfrage zukommen!**

**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 und 2019 als Qualitätsmakler ausgezeichnet!**

**Bitte achten Sie darauf, dass Sie diese Immobilie, nach Ihrer Anfrage bei Adonia Immobilien, nicht auch bei einem anderen Immobilienmaklerbüro anfragen! Vielen Dank!**

**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 <1.000m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap