# ++NEU++ 3-Zimmer-Altbauwohnung mit Top-Grundriss

**Objektnummer: 59602**

**Eine Immobilie von Adonia Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Wohnung |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1150 Wien |
| **Baujahr:** | 1900 |
| **Zustand:** | Erstbezug |
| **Alter:** | Altbau |
| **Wohnfläche:** | 66,57 m² |
| **Nutzfläche:** | 66,57 m² |
| **Zimmer:** | 3 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Heizwärmebedarf:** | B 39,60 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | C 1,14 |
| **Kaufpreis:** | 329.000,00 € |
| **Provisionsangabe:** | |

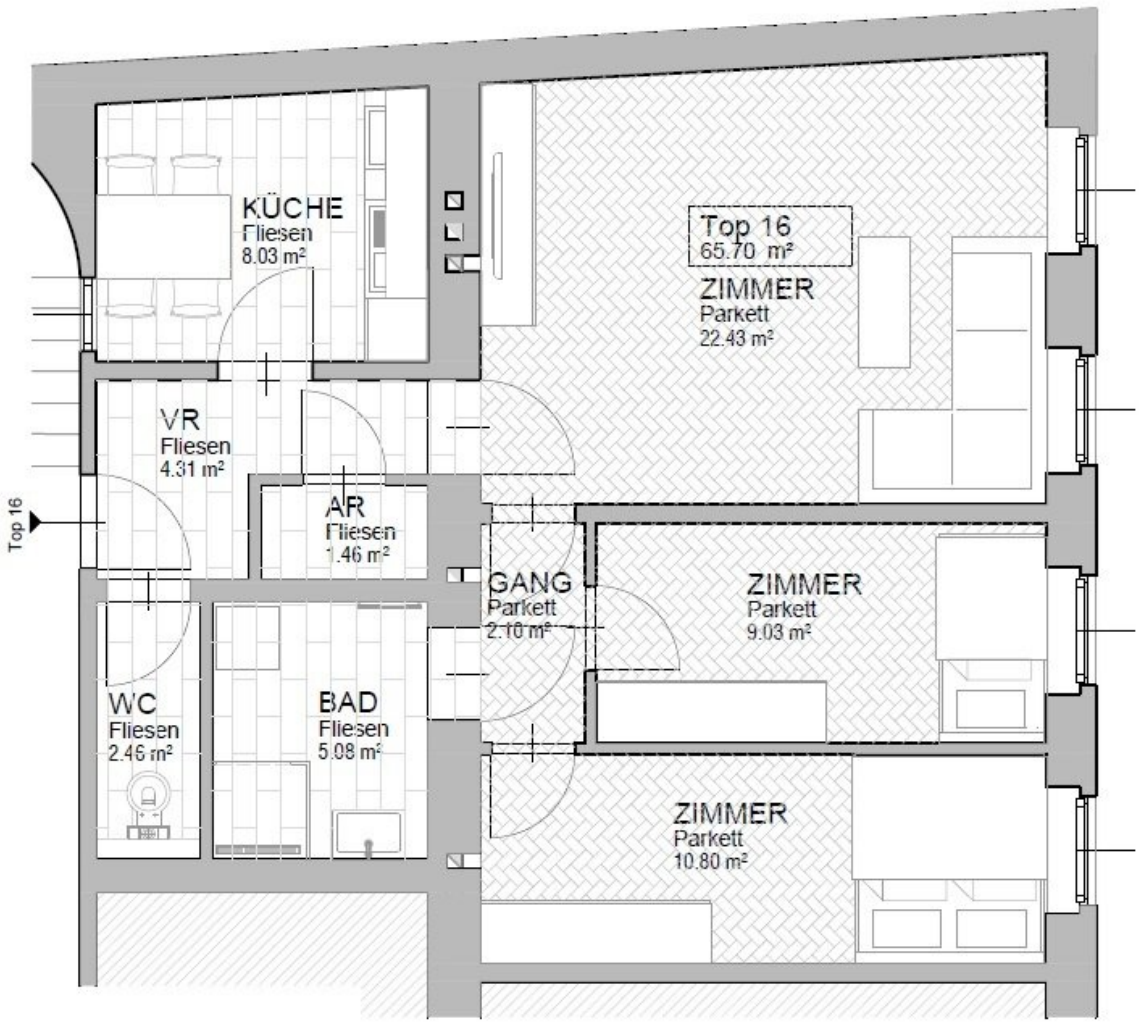
11.844,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner


**Ari Abramov**

Adonia Realitätenvermittlung GmbH
Hohenstaufengasse 9/2
1010 Wien

T 0043676844403202


KÜCHE
Fliesen
8.03 m²
Top 16
65.70 m²
ZIMMER
Parkett
22.43 m²
VR
Fliesen
4.31 m²
AR
Fliesen
1.46 m²
Top 16
GANG
Parkett
2.10 m²
ZIMMER
Parkett
9.03 m²
WC
Fliesen
2.46 m²
BAD
Fliesen
5.08 m²
ZIMMER
Parkett
10.80 m²

# Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine **ca. 66 m² große, neu renovierte Wohnung** gelegen in einer begehrten Lage des **15. Wiener Gemeindebezirks**.

**Mehrere Einheiten verfügbar!**

## Besichtigung vereinbaren

Um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren, senden Sie uns bitte **eine schriftliche Anfrage**. Wir antworten **zuverlässig noch am selben Tag**!

## Objektdetails

**Räumlichkeiten *(2. Etage – Treppenhaus 1, Top 16)***

- Vorzimmer
- Kochnische
- separates WC
- Badezimmer mit Dusche
- Wohnzimmer
- Schlafzimmer
- Kabinett

**Hinweis:** Siehe **Grundriss** und **aktuelle Fotodokumentation**.

## Zustand

Die Wohnung ist **neu renoviert** und bezugsfertig.

Zusätzlich stehen weitere Einheiten in diesem Gebäude zum Verkauf.

Stiege 1

| EBENE | TOP | ZIMMER | WNF. M² | ZUSTAND | PREIS |
|---|---|---|---|---|---|
| EG | 3 | 1 | 30,07 | unsaniert | 89 000 |
| 2.OG | 12 | 2 | 44,66 + 3,60 Balkon | saniert | VERKAUFT |
| 2.OG | 13 | 1 | 35,86 + 3,60 Balkon | saniert | 175 000 |
| 2.OG | 16 | 3 | 66,57 | saniert | 329 000 |

Stiege 2

| EBENE | TOP | ZIMMER | WNF. M² | ZUSTAND | PREIS |
|---|---|---|---|---|---|
| EG (hofseitig) | 5 | 1 | 32,00 | unsaniert | VERKAUFT |
| EG (hofseitig) | 19 | 2 | 48,84 | unsaniert | VERKAUFT |
| 2.OG | 23 | 1 | 33,45 + 7,70 Balkon | unsaniert | VERKAUFT |

## Das Gebäude

- **Baujahr:** 1900

- Gelegen in der **2. Etage** eines vor einigen Jahren sanierten Altbauhauses in der Arnsteingasse, nahe der äußeren Mariahilferstraße

- **Aufzug**

- Das Gebäude verfügt über einen **schönen Garten** und **Kellerräume**

## Lage-Highlights

Die Wohnung befindet sich in der **Arnsteingasse 1150 Wien**, und bietet eine **ruhige Umgebung.**

In der Nähe befinden sich:

- Geschäfte des täglichen Bedarfs (Lebensmittel, Restaurants, Bekleidungsgeschäfte, Apotheken, Banken)

- Verschiedene Arztpraxen

Detaillierte Informationen entnehmen Sie bitte dem **Lageplan**.

## Verkehrsanbindung

Die Wohnung ist **hervorragend angebunden** an das Wiener öffentliche Verkehrsnetz:

- **U-Bahn:** U6 (Gumpendorferstraße) U3 (Westbahnhof)

- **Buslinien:** 12A

- **Straßenbahn:** 5, 9, 18, 49, 52, 60

Die **Wiener Innenstadt** ist in nur **25 Minuten** erreichbar.

Kindergärten, Schulen und Universitäten sind ebenfalls **ideal angebunden**.

## Kaufpreis

Der lastenfreie Verkaufspreis für diese Wohnung beträgt **€ 329.000**.

**monatliche Kosten:**

Betriebskosten inkl. Rücklage: ca. € 230,00

## Vertragserrichtung und Abwicklung

Die Vertragserrichtung und Abwicklung erfolgt durch:

**Mag. Alexandra Serek**

**Fichtegasse 2A, 1010 Wien**

**Kosten:** 1,5% plus Barauslagen plus 20% USt

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**

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 veröffentlichen 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 <500m
Krankenhaus <1.500m

**Kinder & Schulen**
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <500m
Höhere Schule <1.500m

**Nahversorgung**
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <500m

**Verkehr**
Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap