++NEU++ 3-Zimmer ALTBAUWohnung - viel Potenzial!

Objektnummer: 59758

Eine Immobilie von Adonia Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1120 Wien
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	54,88 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	164,90 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	2,52
Kaufpreis:	189.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Bertrand Kaufmann, BA

Adonia Realitätenvermittlung GmbH
Grinzinger Strasse 119
1190 Wien

T +43 699 171 484 36

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

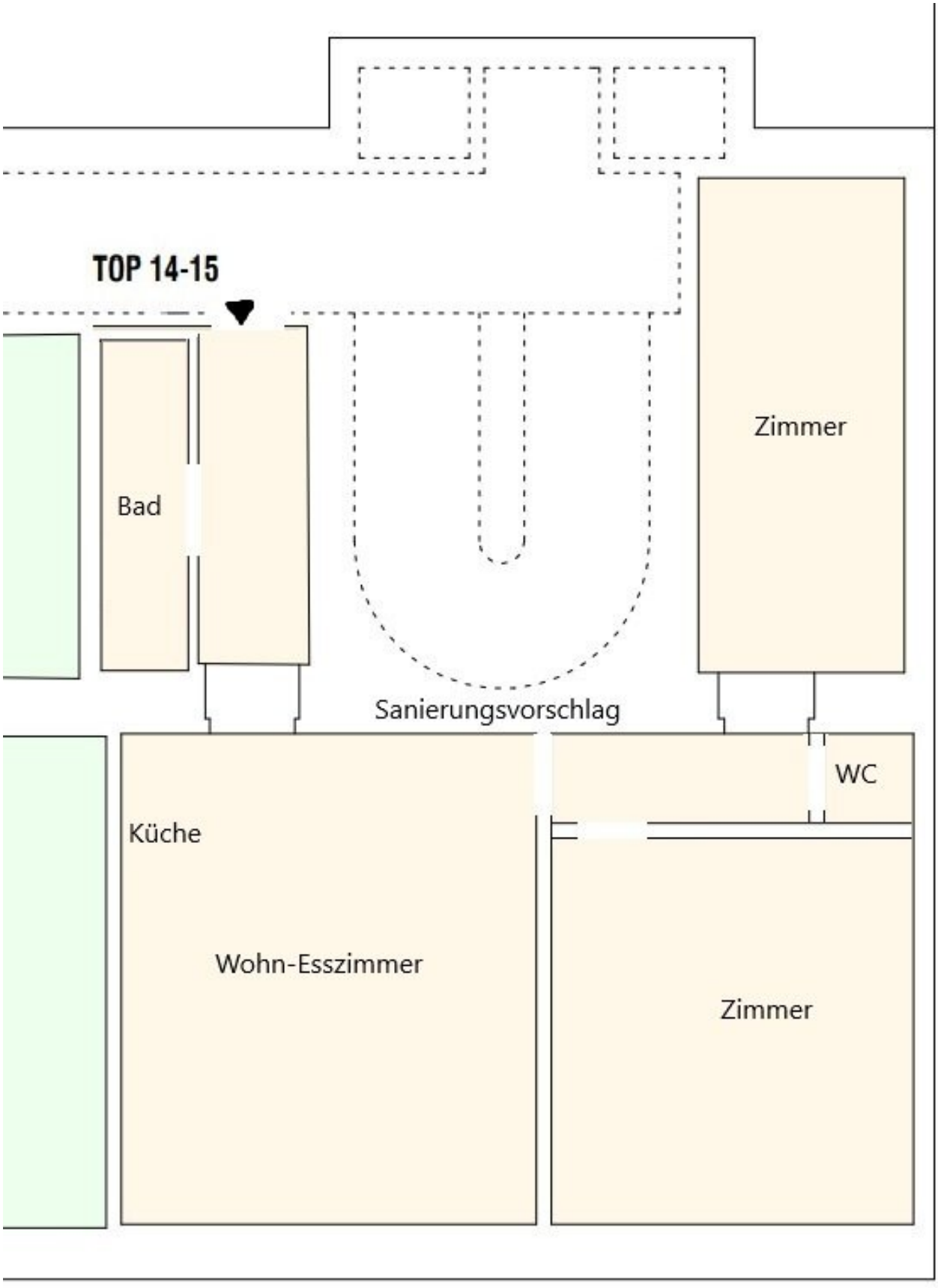
10 Jahre Adonia.

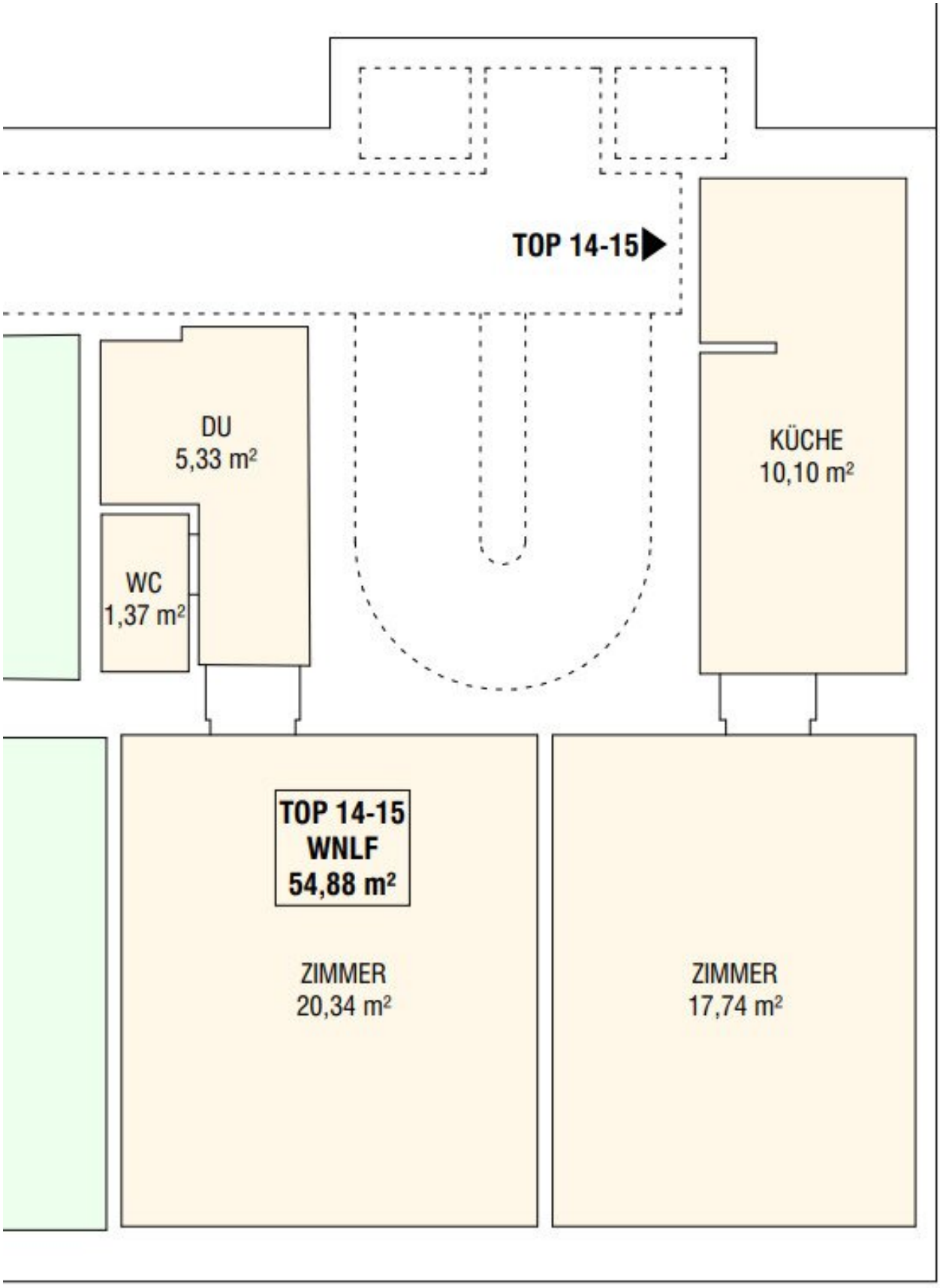
Immobilien sind unbeweglich.

Wir weiterhin nicht.

ADONIA
Immobilien
seit 2014

ADONIA
Immobilien


TOP 14-15
Bad
Zimmer
Sanierungsvorschlag
WC
Küche
Wohn-Esszimmer
Zimmer


TOP 14-15
DU
5,33 m²
WC
1,37 m²
KÜCHE
10,10 m²
TOP 14-15
WNLF
54,88 m²
ZIMMER
20,34 m²
ZIMMER
17,74 m²

Objektbeschreibung

Sanierungsbedürftige 3-Zimmer-Altbauwohnung in sehr guter Lage – 12. Wiener Gemeindebezirk

Ca. 55 m², 3. Stock ohne Lift - der bewilligte Rohdachboden steht zum Verkauf. Im Zuge eines möglichen Ausbaus wird auf Kosten des ausbauenden DG-Errichters ein Lift eingebaut.

++ Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin! ++

Bitte senden Sie uns **eine schriftliche Anfrage**, idealerweise gleich mit Ihren **Terminwünschen**. Wir antworten verlässlich am selben Tag!

Details zur Wohnung

Diese **ca. 55 m² große 3-Zimmer-Altbauwohnung** befindet sich in der **Schallergasse**, einer **aufstrebenden Lage des 12. Wiener Gemeindebezirks**.

Raumaufteilung

- Vorraum
- Badezimmer mit getrenntem WC
- Wohnküche
- Zimmer
- Zimmer

(Siehe Bestandsplan und Sanierungsvorschlag sowie Fotos)

Ausstattung

- Die Wohnung befindet sich im **3. Stock ohne Lift**

- **Sanierungsbedürftig**, wird verkauft **wie sie liegt und steht**

- **Der bewilligte Rohdachboden steht zum Verkauf. Im Zuge eines möglichen Ausbaus wird auf Kosten des ausbauenden DG-Errichters ein Lift eingebaut.**

Lage und Infrastruktur

Die Wohnung liegt in der **Schallergasse**, im Herzen des 12. Bezirks, einem **aufstrebenden und zugleich leistbaren Wohnbezirk**.

- **Geschäfte des täglichen Bedarfs**: Lebensmittel, Restaurants, Bekleidungsgeschäfte, Banken und Arztpraxen in wenigen Gehminuten erreichbar.

- **Freizeitmöglichkeiten**: Vielfältige Angebote in der näheren Umgebung.

Verkehrsanbindung

Die Wohnung ist hervorragend an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden:

- **Straßenbahnlinie 62**: Oper (Karlsplatz) – Lainz/Wolkersbergenstraße

- **Buslinien 59A**: Oper (Karlsplatz) – Bahnhof Meidling

- **Buslinie 12A**: Schmelz (Gablenzgasse) – Eichenstraße

- **U4-Station Margaretengürtel**: In unmittelbarer Nähe

Besonderheit

- Die Zustimmung zu einer gewerblichen Kurzzeitvermietung wird explizit in den Wohnungseigentumsvertrag aufgenommen. Es handelt sich um keine Wohnzone. Eine

Zustimmung des Verkäufers zur Erlangung einer Ausnahmebewilligung ist möglich.

Preis

- **Kaufpreis**: **EUR 189.000,-**

Vertragserrichtung und Abwicklung

- **Rechtsanwalt:** Mag. Markus Wieneroiter

- **Kosten:** Mindestvertragserrichtungskosten: 2.000 € + Barauslagen + 20 % USt, ansonsten 1,5% plus Barauslagen plus 20% Ust

Sollten Sie **Fragen** haben oder einen **Besichtigungstermin** wünschen, zögern Sie bitte nicht mich zu kontaktieren. (am besten via E-Mail Anfrage)

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, 2019 und 2020 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

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 <1.000m
Höhere Schule <500m

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

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <1.000m

Post <500m
Polizei <500m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap