

**++UWG26++ sanierungsbedürftige 2-Zimmer-Wohnung in
Bestlage!**



Objektnummer: 60314

Eine Immobilie von Adonia Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Untere Weißgerberstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	72,33 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	44,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,83
Kaufpreis:	349.000,00 €
Betriebskosten:	116,42 €
USt.:	14,64 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

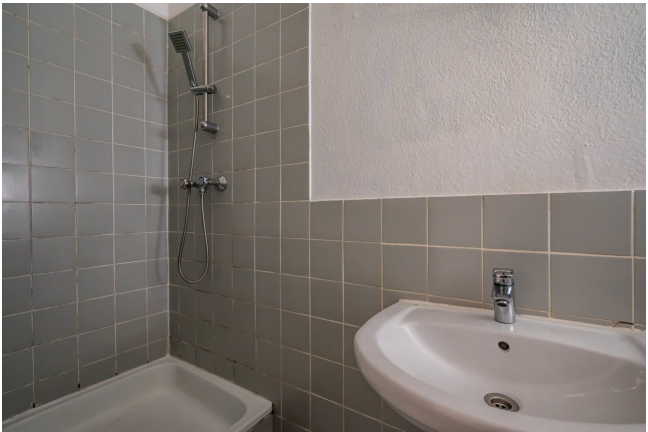


Luca Schelodetz

Bertrand Kaufmann Immobilienmakler GmbH
Leystraße 154/100
1010 Wien

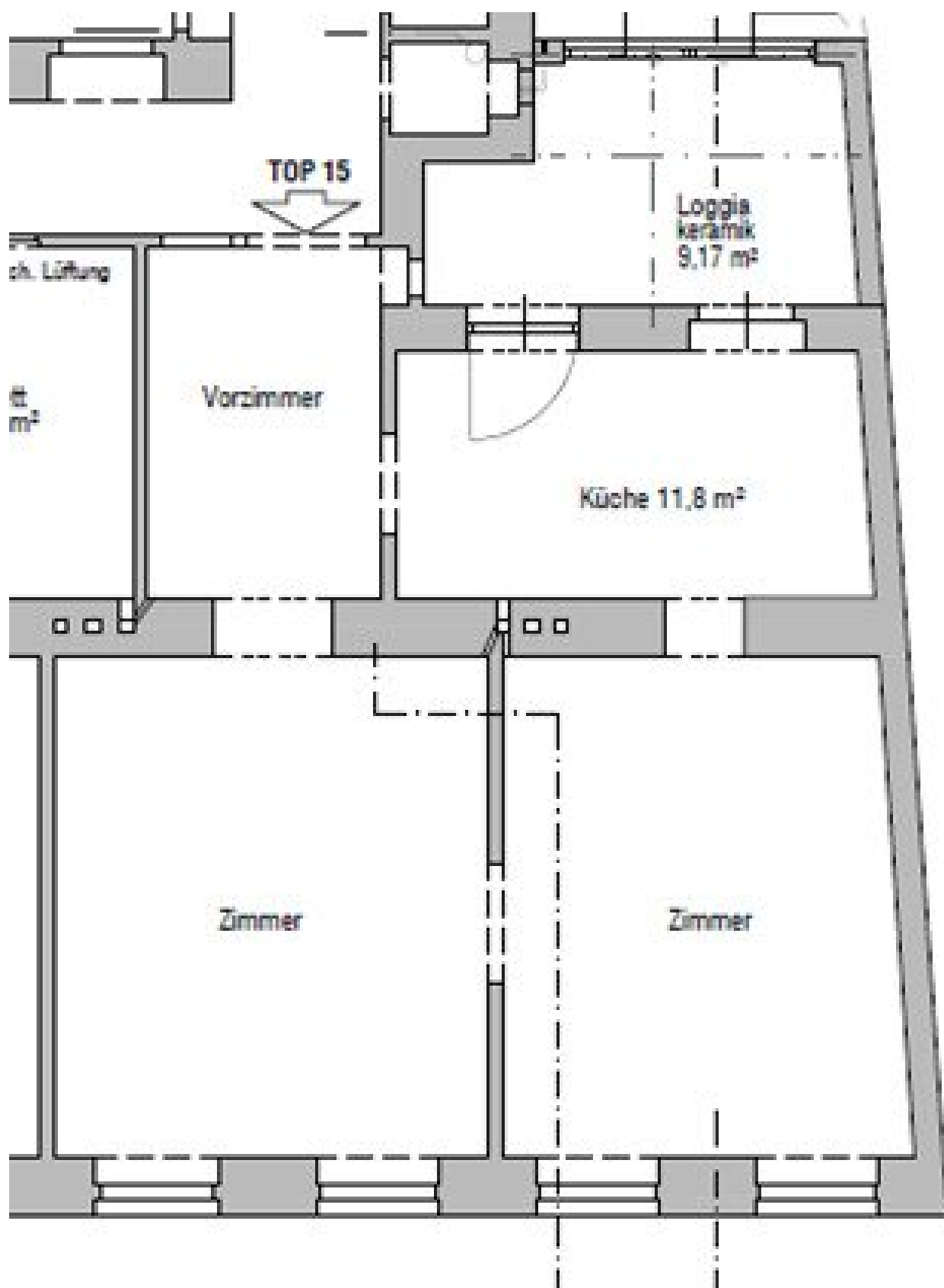












Objektbeschreibung

Sanierungsbedürftige Altbauwohnung mit Loggia – 72 m² im 3. Bezirk

Zum **Verkauf** gelangt diese **ca. 72 m² große 2-Zimmer-Altbauwohnung** mit **Loggia** in **ausgezeichneter Lage des 3. Wiener Gemeindebezirks**, nahe dem Hundertwasserhaus und Donaukanal.

Die Wohnung ist **sanierungsbedürftig** und bietet viel Potenzial zur individuellen Gestaltung.

Besichtigung

Für einen Besichtigungstermin bitten wir um eine schriftliche Anfrage – wir antworten verlässlich am selben Tag!

Raumaufteilung

- Vorraum
- Getrennte Küche
- Badezimmer mit Dusche & WC
- Zimmer 1
- Zimmer 2
- Loggia

(Siehe Grundriss und aktuelle Fotos)

Ausstattung & Zustand

- **Sanierungsbedürftig**
- **Verkauf wie sie liegt und steht**

Das Haus

Die Wohnung befindet sich im 2. **Obergeschoss eines schönen Stilaltbaus** mit gegliederter Fassade.

Das Gebäude wurde **2018 aufwendig saniert**, inklusive:

- Stiegenhaus und Gänge
- Außen- und Innenfassade
- Steigleitungen
- Innenhof
- Dachgeschossausbau mit **neuem Lift**

Lage & Infrastruktur

Die Wohnung befindet sich in einer der **gefragtesten Wohnlagen Wiens**, in unmittelbarer Nähe zu:

- **Hundertwasserhaus**
- **Donaukanal**
- **Stadtpark** (fußläufig erreichbar)
- **Landstraßer Hauptstraße** mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten

Öffentliche Anbindung

- Straßenbahnlinien **1** und **O** – nur ca. **3 Gehminuten entfernt**
- Sehr gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz

Kaufpreis

€ 349.000,-

- monatliche Kosten (lt. Vorschreibung):

◦ Reparaturrücklage:	54,92
◦ Betriebskosten:	116,42
◦ Lift-BK:	30,00
◦ USt:	14,64
◦ gesamt:	215,98

Vertragserrichtung & Abwicklung

- **Rechtsanwalt:** Mag. Markus Wieneroiter
- **Kosten:**
 - Mindestkosten: € 2.000 + Barauslagen + 20 % USt, ansonsten 1,5 % des Kaufpreises + Barauslagen + 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 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 <250m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <750m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <250m

Universität <500m

Höhere Schule <1.250m

Nahversorgung

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <750m

Sonstige

Geldautomat <250m

Bank <250m

Post <250m

Polizei <750m

Verkehr

Bus <250m

U-Bahn <750m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <750m

Autobahnanschluss <2.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap