

## **++MG7++ 2.5-Room Modern Apartment with Great Potential**



**Objektnummer: 60682**

**Eine Immobilie von Adonia Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Muhrengasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	66,92 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2,50
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	59,69 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1,41
Kaufpreis:	218.900,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Luca Schelodetz**

Adonia Realitätenvermittlung GmbH  
Hohenstaufengasse 9/2  
1010 Wien

T 0664/910 15 40





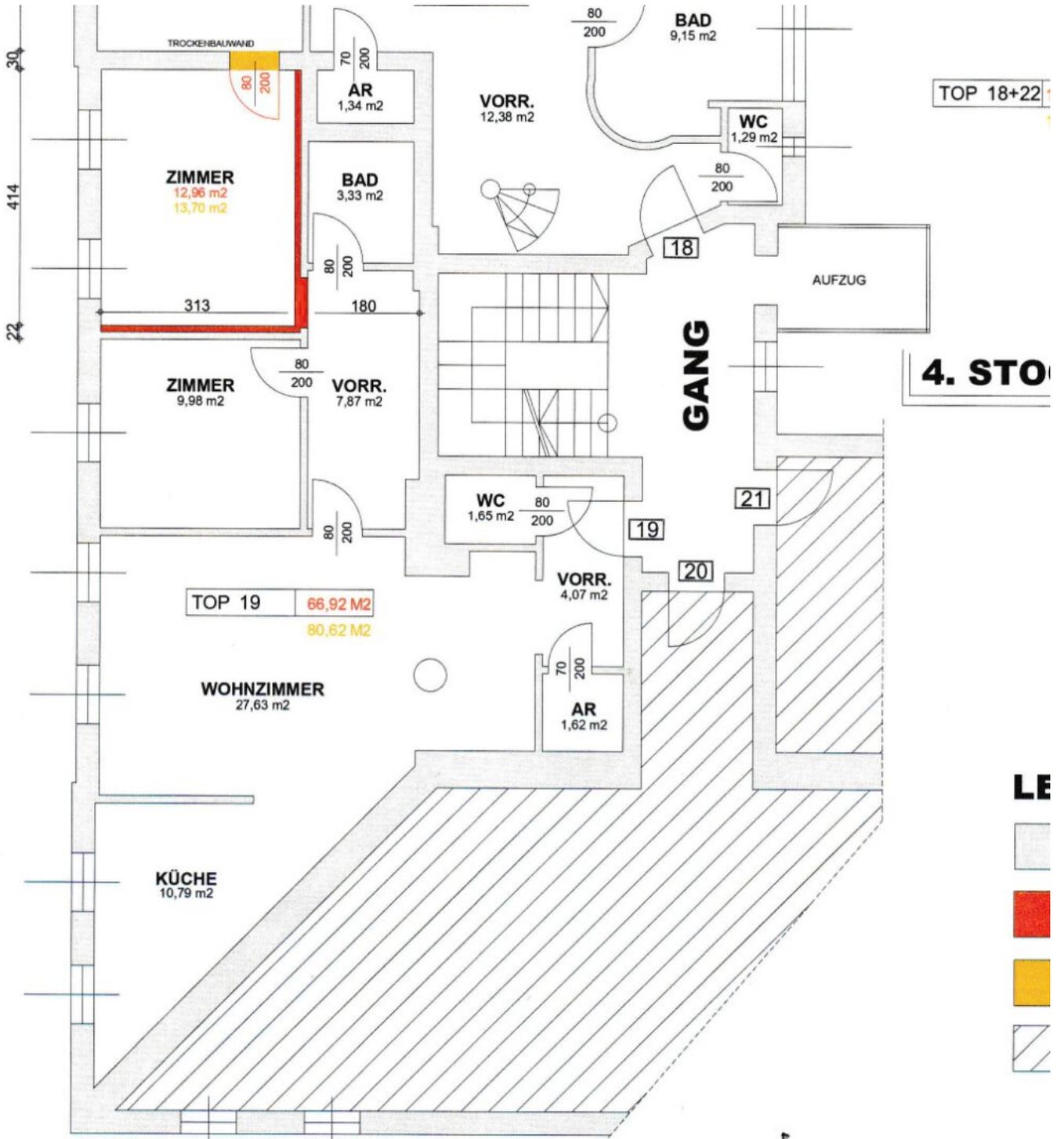












## Objektbeschreibung

### 2.5-Room Modern Apartment in a Central Location of the 10th District

#### For Sale: Approx. 67 m<sup>2</sup> New-Build Apartment on the 4th Floor with Elevator Access

This well-situated modern apartment is located on the 4th floor of a well-maintained building with elevator.

#### Viewings

To arrange a viewing appointment, please **submit your inquiry in writing**.

We **guarantee a same-day response!**

#### Apartment Details

**Floor:** 4th floor

**Elevator:** Yes

#### Layout:

- Entrance hall
- Separate toilet
- Living room
- Kitchen
- Storage room
- Bathroom
- 1 bedroom

*(See photos and floor plan for reference.)*

## Condition:

The apartment is in **used condition** and is being sold **as-is**.

## The Building

The apartment is located in a **well-kept modern residential building** with elevator. The property offers a **quiet and pleasant living environment** in a **central location**.

## Location – Muhrenstraße, 1100 Vienna

Located in **Muhrenstraße**, a quiet residential area with **excellent infrastructure**:

### Infrastructure:

- Grocery stores, restaurants, pharmacies, and medical practices within walking distance
- Good access to schools, kindergartens, and recreational facilities

### Public Transport:

- **U1 subway line (Reumannplatz)** – just a 2-minute walk
- Fast connection to the **city center** and other districts

## Price & Costs

**Purchase Price:** €219,000

**Monthly Operating Costs:** €387.00

## Contract & Legal Handling

**Legal services provided by:**

*ENGINDENIZ Attorneys for Real Estate Law GmbH*

**Address:** Marc-Aurel-Straße 6/5, 1010 Vienna

**Legal Fees:**

1.5% of the purchase price + disbursements + 20% VAT

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](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 <250m

Apotheke <250m

Klinik <250m

Krankenhaus <1.750m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <2.250m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <250m

Bank <250m

Post <250m

Polizei <750m

### **Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap