

**++Bujatti++ Tolle 3-Zimmer Erstbezug-Wohnung mit  
großem Garten!**



**Objektnummer: 60799**

**Eine Immobilie von Adonia Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                 |
|-------------------------------|---------------------------------|
| Adresse                       | Bujattigasse                    |
| Art:                          | Wohnung                         |
| Land:                         | Österreich                      |
| PLZ/Ort:                      | 1140 Wien                       |
| Baujahr:                      | 1957                            |
| Zustand:                      | Erstbezug                       |
| Alter:                        | Neubau                          |
| Wohnfläche:                   | 73,03 m <sup>2</sup>            |
| Zimmer:                       | 3                               |
| Bäder:                        | 1                               |
| WC:                           | 1                               |
| Garten:                       | 95,04 m <sup>2</sup>            |
| Heizwärmebedarf:              | 125,60 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | 1,89                            |
| Kaufpreis:                    | 499.000,00 €                    |
| Provisionsangabe:             |                                 |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Benjamin Marinkovic**

Adonia Realitätenvermittlung GmbH  
Hohenstaufengasse 9/2  
1010 Wien







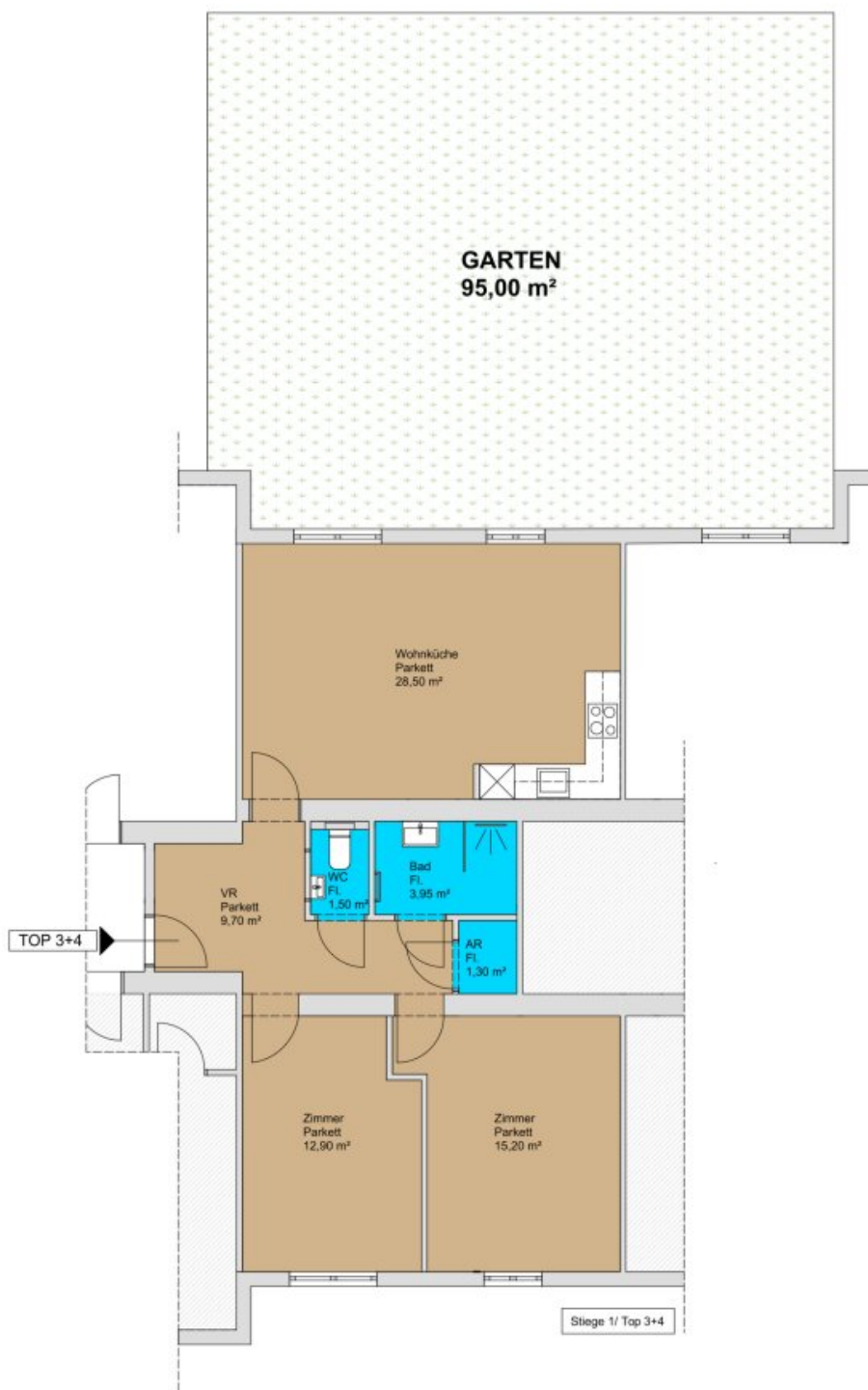


10 Jahre Adonia.

Immobilien sind  
unbeweglich.

Wir weiterhin nicht.





## Objektbeschreibung

### Traumhafte Wohnung mit Garten in ruhiger Lage – 1140 Wien

Zum Verkauf gelangt diese frisch sanierte Wohnung mit ca. **73 m<sup>2</sup> Wohnfläche** und einem **95 m<sup>2</sup> großen Garten** in bester Lage des **14. Wiener Gemeindebezirks**.

#### Mehrere Einheiten verfügbar!

Dieser **ältere Neubau** (Baujahr laut Plan: 1957) bietet ideale **Anlagemöglichkeiten** – **freier Mietzins!**

### Besichtigungstermin

Für die Vereinbarung eines Besichtigungstermins bitten wir um eine **schriftliche Anfrage**. Wir antworten verlässlich **am selben Tag!**

### Raumaufteilung

- Vorraum
- Badezimmer mit Dusche
- Separates WC
- Abstellraum
- Wohnzimmer mit Küchenanschlüssen
- Zwei weitere Zimmer
- Garten

*(Details siehe Grundriss und aktuelle Fotos)*

Zustand der Wohnung

Die Wohnung wurde **generalsaniert** und ist **bezugsfertig!**

**Heizung:** Luftwärmepumpe

Zusätzlich stehen noch **weitere Einheiten** in diesem Gebäude zum Verkauf.

| Stiege 1 |     |        |         |           |           |    |
|----------|-----|--------|---------|-----------|-----------|----|
| EBENE    | TOP | ZIMMER | WNF. M² | FREIF. M² | ZUSTAND   | PR |
| EG       | 1+2 | 3      | 55,2    | 170G      | saniert   | 3  |
| EG       | 3+4 | 3      | 73,05   | 95G       | saniert   | 4  |
| EG       | 5   | 1      | 25      | -         | saniert   | 1  |
| EG       | 6   | 1,5    | 30,03   | -         | saniert   | 1  |
| 1.OG     | 7   | 1      | 32,88   | 2,75B     | unsaniert | 1  |
| 1.OG     | 10  | 1,5    | 32,96   | 3,19B     | unsaniert | 1  |
| 2.OG     | 13  | 1,5    | 32,61   | 2,75B     | saniert   | 2  |
| 2.OG     | 14  | 1      | 27,22   | 2,75B     | saniert   | 1  |
| 2.OG     | 15  | 1,5    | 31,95   | 3,36B     | unsaniert | 1  |
| 2.OG     | 16  | 1,5    | 32,57   | 3,19B     | unsaniert | 1  |
| 2.OG     | 18  | 1,5    | 32,61   | 2,88B     | saniert   | 2  |
| 1.DG     | 22  | 1,5    | 30,34   | 6,65T     | saniert   | 1  |
| Stiege 2 |     |        |         |           |           |    |
| EBENE    | TOP | ZIMMER | WNF. M² | FREIF. M² | ZUSTAND   | PR |

|      |    |     |       |       |           |   |
|------|----|-----|-------|-------|-----------|---|
| EG   | 2  | 1   | 24,73 | 2,85B | unsaniert | 2 |
| EG   | 3  | 1   | 29,19 | 3,31B | saniert   | 2 |
| 2.OG | 8  | 1   | 27,23 | 2,85B | saniert   | 2 |
| 2.OG | 9  | 1   | 28,75 | 2,75B | saniert   | 2 |
| 2.OG | 11 | 1   | 27,44 | 2,94B | saniert   | 2 |
| 2.OG | 12 | 1,5 | 32,91 | 3,02B | saniert   | 2 |
| 1.DG | 15 | 1   | 23,02 | 4,42T | unsaniert | v |
| 1.DG | 17 | 1   | 21,65 | 4,73T | saniert   | 2 |
| 1.DG | 18 | 1,5 | 27,79 | 8,25T | saniert   | v |

## Das Haus

Die Wohnung befindet sich im **Erdgeschoss** eines gepflegten älteren Neubaus.

- Baujahr: **ca. 1957**
- Adresse: **Bujattigasse, nahe Hüttelbergstraße**
- Kein Lift
- Schöne Gartenanlage und Kellerabteile vorhanden

## Lage

Die Wohnung liegt in der **Bujattigasse, 1140 Wien**, und besticht durch ihre **ruhige, grüne Umgebung** mit einem kleinen Bach direkt vor der Haustür.

In der Nähe finden Sie:

- Zahlreiche Geschäfte des täglichen Bedarfs (Lebensmittel, Restaurants, Apotheken, Banken)
- Diverse Arztpraxen
- **Hüttelbergwald** – ideal für sportliche Aktivitäten und Freizeitgestaltung

Details entnehmen Sie bitte dem **Lageplan**.

## **Verkehrsanbindung**

Die Wohnung ist exzellent an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden:

- **U-Bahn:** U4 (Hütteldorf)
- **Buslinien:** 43B, 50A, 50B, 52A, 52B
- **Straßenbahn:** 49, 52 (Direktverbindung zum Westbahnhof)

Die Wiener Innenstadt ist in **nur 20 Minuten** erreichbar. Kindergärten, Schulen und Universitäten sind ebenfalls optimal angebunden.

## **Preis**

Der Kaufpreis für diese Wohnung beträgt **€ 499.000,-**.

### **monatliche Kosten:**

Reparaturrücklage: € 21,92

Betriebskosten: € 275,90

**Vertragsserrichtung und Abwicklung:** Dr. Manfred Palkovits, Mag. Martin Sohm, Rudolfsplatz 12, 1010 Wien 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](https://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 <2.500m  
Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <2.250m  
Universität <2.000m  
Höhere Schule <4.750m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <750m  
Einkaufszentrum <2.750m

### **Sonstige**

Geldautomat <250m  
Bank <250m  
Post <2.250m  
Polizei <750m

### **Verkehr**

Bus <250m  
Straßenbahn <250m  
U-Bahn <1.000m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <2.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap