

**++AG22++ 2-Zimmer ALTBAUWohnung  
(sanierungsbedürftig) in absoluter Bestlage!**



**Objektnummer: 60868**

**Eine Immobilie von Adonia Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                 |
|--------------------------------------|---------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung                         |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                      |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1030 Wien                       |
| <b>Zustand:</b>                      | Sanierungsbeduerftig            |
| <b>Alter:</b>                        | Altbau                          |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 48,26 m <sup>2</sup>            |
| <b>Zimmer:</b>                       | 2                               |
| <b>WC:</b>                           | 1                               |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | 103,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | 1,90                            |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 189.000,00 €                    |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                 |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **Benjamin Marinkovic**

Adonia Realitätenvermittlung GmbH  
Hohenstaufengasse 9/2  
1010 Wien

T 06765446834

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.













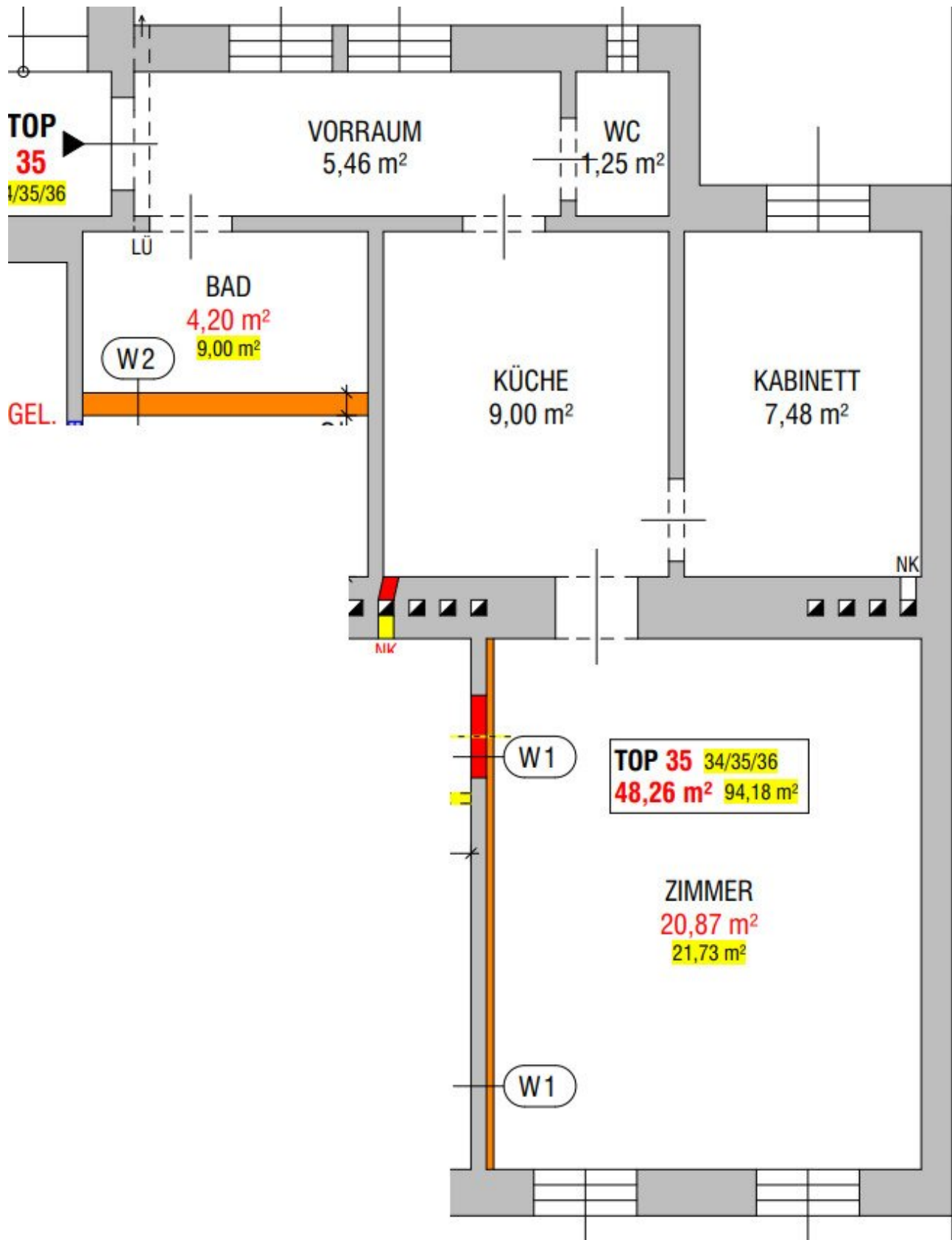


10 Jahre Adonia.

Immobilien sind  
unbeweglich.

Wir weiterhin nicht.

  
**ADONIA**  
Immobilien  
seit 2014



## Objektbeschreibung

### **Bastlerhit! 2-Zimmer-Altbauwohnung im in Bestlage des 3. Bezirks**

Zum Verkauf steht eine ca. **48 m<sup>2</sup> große, sanierungsbedürftige 2-Zimmer-Wohnung.**

#### **Besichtigungstermin**

**Bitte senden Sie uns eine schriftliche Anfrage mit Ihren Terminwünschen, um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren. Wir antworten garantiert noch am selben Tag!**

#### **Raumaufteilung**

- **Vorraum mit Küchenanschlüssen**
- **getrenntes WC**
- **Wohnzimmer**
- **Kabinett**

*(siehe aktuelle Fotos und Grundriss)*

#### **Zustand**

Diese Wohnung ist sanierungsbedürftig, befindet sich im 2. Stock ohne Lift und wird verkauft wie sie liegt und steht.

Die Wohnung in der Apostelgasse befindet sich im 3. Wiener Gemeindebezirk Landstraße, einem lebendigen und gut erschlossenen Stadtteil mit urbanem Flair und hoher Lebensqualität.

#### **Lagebeschreibung**

Die Apostelgasse ist eine ruhige Seitenstraße, die dennoch zentral gelegen ist. Sie verbindet die Erdbergstraße mit der Landstraßer Hauptstraße und liegt in unmittelbarer Nähe zur Pfarrkirche St. Peter und Paul, einem historischen Wahrzeichen des Bezirks. Die Umgebung zeichnet sich durch eine Mischung aus Altbauarchitektur und modernen Wohnanlagen aus,



was dem Viertel einen charmanten Charakter verleiht.

In der näheren Umgebung finden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, darunter Supermärkte, Bäckereien und das Einkaufszentrum Galleria Landstraße. Auch gastronomisch hat die Gegend viel zu bieten: Von traditionellen Wiener Gasthäusern bis hin zu internationalen Restaurants ist für jeden Geschmack etwas dabei. Zudem laden der nahegelegene Arenbergpark und der Stadtpark zu Spaziergängen und Erholung im Grünen ein.

## Verkehrsanbindung

Die Verkehrsanbindung der Apostelgasse 22 ist ausgezeichnet:

- **U-Bahn:** Die Station *Kardinal-Nagl-Platz* der Linie U3 ist in etwa 4 Gehminuten erreichbar. Von dort gelangt man in wenigen Minuten direkt ins Stadtzentrum zum Stephansplatz.
- **Buslinien:** Die Buslinien 4A, 74A und 77A halten in unmittelbarer Nähe. Diese bieten Verbindungen in verschiedene Teile der Stadt und ergänzen das öffentliche Verkehrsnetz optimal.
- **Straßenbahn:** Die nächstgelegene Straßenbahnhaltestelle ist *Löwengasse*, etwa 11 Gehminuten entfernt, mit Anschluss an die Linie 1.
- **S-Bahn:** Der Bahnhof *Wien Mitte* ist mit der U3 in wenigen Minuten erreichbar und bietet Anschluss an mehrere S-Bahn-Linien sowie den CAT (City Airport Train) zum Flughafen Wien.

Für Autofahrer ist die Lage ebenfalls günstig: Die Anbindung an die A4 (Ostautobahn) und die A23 (Südosttangente) ermöglicht eine schnelle Erreichbarkeit des Wiener Umlands und des Flughafens.

Die Wohnung in der Apostelgasse 22 bietet eine ideale Kombination aus zentraler Lage, hervorragender Infrastruktur und angenehmer Wohnumgebung. Ob für Singles, Paare oder Familien – hier lässt es sich komfortabel und urban leben.

## Preis

- **Kaufpreis:** EUR 189.000,-

Sollten Sie **Fragen** haben oder eine **Besichtigung** wünschen, zögern Sie bitte nicht mich zu kontaktieren:

**Bitte achten Sie darauf, dass Sie diese Immobilie, nach Ihrer Anfrage bei Adonia Immobilien, nicht auch bei einem anderen Immobilienmaklerbüro anfragen! Vielen Dank!!**

**Vielen Dank an unsere Kunden! Unser Unternehmen wurde bereits zum Besten Start Up und erneut als Qualitätsmakler 2018 ausgezeichnet!!**

**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! 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.

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 <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap