

**++NEU++ Sanierungsbedürftige 3-Zimmer
ALTBAUWOHNUNG in ruhiger Lage!**



Objektnummer: 61103

Eine Immobilie von Adonia Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	68,01 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	141,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	4,38
Kaufpreis:	198.890,00 €
Betriebskosten:	156,52 €
USt.:	16,71 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Luca Schelodetz

Adonia Realitätenvermittlung GmbH
Hohenstaufengasse 9/2
1010 Wien

T 0664/910 15 40











10 Jahre Adonia.

Immobilien sind unbeweglich.

Wir weiterhin nicht.


ADONIA
Immobilien
seit 2014



ADONIA

Immobilien

Objektbeschreibung

Renovierungsbedürftige 3-Zimmer-Altbauwohnung in guter Lage des 10. Bezirks

Zum Verkauf gelangt eine renovierungsbedürftige Altbauwohnung mit einer Fläche von ca. 68 m², gelegen in einem gepflegten Gebäude im 10. Wiener Gemeindebezirk.

Besichtigung

Zur Vereinbarung eines **Besichtigungstermins** bitten wir Sie, uns **unbedingt eine schriftliche Anfrage** zukommen zu lassen. Wir antworten verlässlich am selben Tag!

Wohnungsdetails

- **Lage:** Hochparterre

- **Räumlichkeiten:**
 - Vorraum

 - Badezimmer/WC

 - Wohnzimmer

 - 2 Schlafzimmer

(Siehe aktuelle Fotodokumentation und Grundriss.)

- **Zustand:**

Die Wohnung ist renovierungsbedürftig und wird wie sie liegt und steht verkauft.

(Details siehe Fotos)

Das Gebäude

Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Altbau. Der Dachgeschossausbau ist in vollem Gange, und es werden auch an den allgemeinen Bereichen des Hauses Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt.

Lage

Die Immobilie überzeugt durch eine gute Lage im 10. Bezirk. Die Umgebung bietet:

- **Infrastruktur:**

- Zahlreiche Geschäfte des täglichen Bedarfs (Lebensmittel, Restaurants, Apotheken, Banken, u.v.m.)
- Arztpraxen und Apotheken
- Gute öffentliche Verkehrsanbindung

- **Verkehrsanbindung:**

- Straßenbahnlinie 6 (Verbindung zum Matzleinsdorfer Platz, Ausgangspunkt für diverse S-Bahn- und Straßenbahnlinien)
- Autobuslinie 7A (Anbindung zur U1 Station Reumannplatz)
- Baldige Fertigstellung der neuen U2-Station Matzleinsdorfer Platz – direkte Verbindung ins Stadtzentrum

- **Freizeitmöglichkeiten:**

- Belgradplatz und Fortunapark als Erholungs- und Freizeitmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe
- Kindergärten, Schulen und Universitäten sind ebenfalls gut erreichbar

Genauere Informationen finden Sie im Lageplan!

Preis

Fixpreis: 199.000 €

monatliche Kosten:

Reparaturrücklage: 1,06 €/m²

Reparaturrücklage Lift: 0,10 €/m²

Betriebskosten: 2,05 €/m²

Betriebskosten Lift: 0,65 €/m²

Sollten Sie **Fragen** haben oder einen **persönlichen Besichtigungstermin** wünschen, zögern Sie bitte nicht mich zu kontaktieren.

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 <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap