

**++1050++ sanierungsbedürftige 1 Zimmerwohnung in  
toller Lage**



**Objektnummer: 61101**

**Eine Immobilie von Adonia Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                          |
|-------------------------------|--------------------------|
| Adresse                       | Einsiedlerplatz          |
| Art:                          | Wohnung                  |
| Land:                         | Österreich               |
| PLZ/Ort:                      | 1050 Wien                |
| Zustand:                      | Teil_vollrenovierungsbed |
| Alter:                        | Altbau                   |
| Wohnfläche:                   | 31,46 m²                 |
| Zimmer:                       | 1                        |
| Heizwärmebedarf:              | 120,70 kWh / m² * a      |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | 3,29                     |
| Kaufpreis:                    | 128.890,00 €             |
| Provisionsangabe:             |                          |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Luca Schelodetz

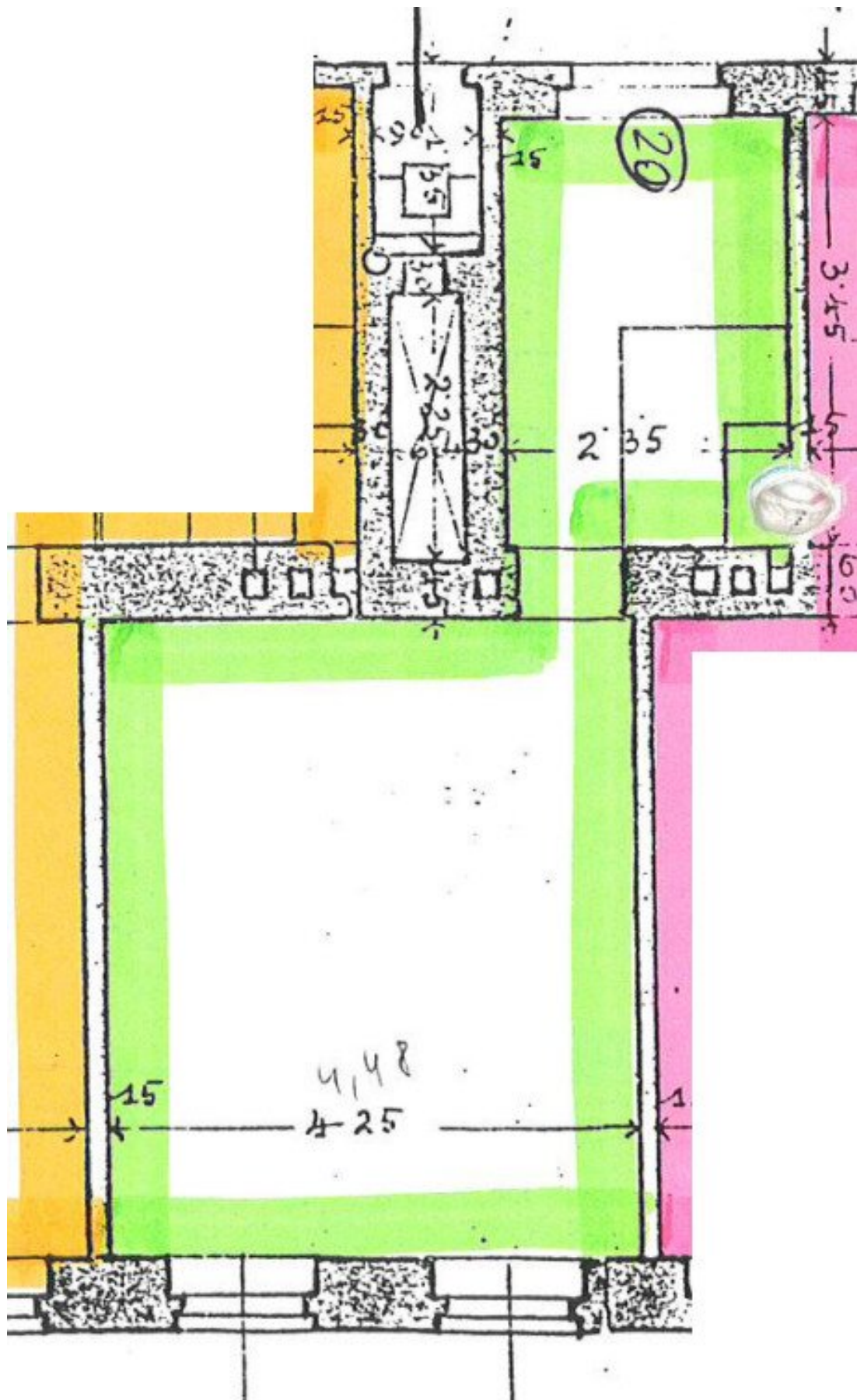
Adonia Realitätenvermittlung GmbH  
Hohenstaufengasse 9/2  
1010 Wien

T 0664/910 15 40

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







## Objektbeschreibung

### Charmante 1-Zimmer Altbauwohnung in Margareten – Sanierungsbedürftig mit Potenzial

Zum Verkauf gelangt diese ca. **32 m² große Altbauwohnung** in guter Lage des **5. Wiener Gemeindebezirks (Margareten)**.

### Besichtigung

**WICHTIG:** Zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins senden Sie uns bitte **jedenfalls eine schriftliche Anfrage** – wir antworten **verlässlich am selben Tag!**

### Raumaufteilung

- Vorraum mit Küchenanschlüssen
- Wohn-/Schlafzimmer

*(Siehe Fotodokumentation für Details)*

### Zustand

Die Wohnung befindet sich in einem **vollständig sanierungsbedürftigen Zustand** und wird **wie sie liegt und steht verkauft** – ideal für kreative Köpfe und Investoren!

### Lage – Am Einsiedlerplatz

Die Wohnung liegt in unmittelbarer Nähe zum **Einsiedlerplatz**, einem ruhigen, begrünten Stadtplatz mit:

**Einsiedlerpark** – Spielplätze & Sitzgelegenheiten

**Volksbad Einsiedlerplatz** – ein historisches Familienbad

**Charme des Altbaus** – Umgebung geprägt von spätgründerzeitlichen Häusern

**Nahversorgung & Gastronomie** – vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und Restaurants

**Verkehrsanbindung – Top Infrastruktur**

- **Buslinie 59A** – Direkt am Platz, Verbindung zur Innenstadt (Oper/Karlsplatz) & Bahnhof Meidling
- **U-Bahn U4 (Station Margaretengürtel)** – ca. 9 Gehminuten
- **Straßenbahnlinien 6 & 18** – ca. 5 Minuten zur Haltestelle Arbeitergasse/Gürtel
- **S-Bahn (Matzleinsdorfer Platz)** – ca. 10 Minuten zu Fuß (S1, S2, S3, S4, S60, S80 & Regionalzüge)

**Fahrradfreundlich** & verkehrsberuhigt mit 30 km/h-Zonen in der Umgebung

## **Kaufpreis**

**EUR 129.000,-**

## **Vertragsserrichtung**

**Mag. Georg Kampas**

**Kosten:** 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](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 <500m  
Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m  
Kindergarten <250m  
Universität <1.250m  
Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <250m  
Bank <250m

Post <250m  
Polizei <750m

### **Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <750m  
Autobahnanschluss <3.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap