

**++NEU++ sanierungsbedürftige 2-Zimmer  
Altbau-Wohnung in toller Lage!**



**Objektnummer: 61112**

**Eine Immobilie von Adonia Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                 |
|--------------------------------------|---------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung                         |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                      |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1120 Wien                       |
| <b>Zustand:</b>                      | Sanierungsbeduerftig            |
| <b>Alter:</b>                        | Altbau                          |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 40,04 m <sup>2</sup>            |
| <b>Zimmer:</b>                       | 2                               |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | 131,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | 4,01                            |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 118.900,00 €                    |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                 |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Rene Motamedi

Adonia Realitätenvermittlung GmbH  
Hohenstaufengasse 9/2  
1010 Wien

T +4369910983719

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













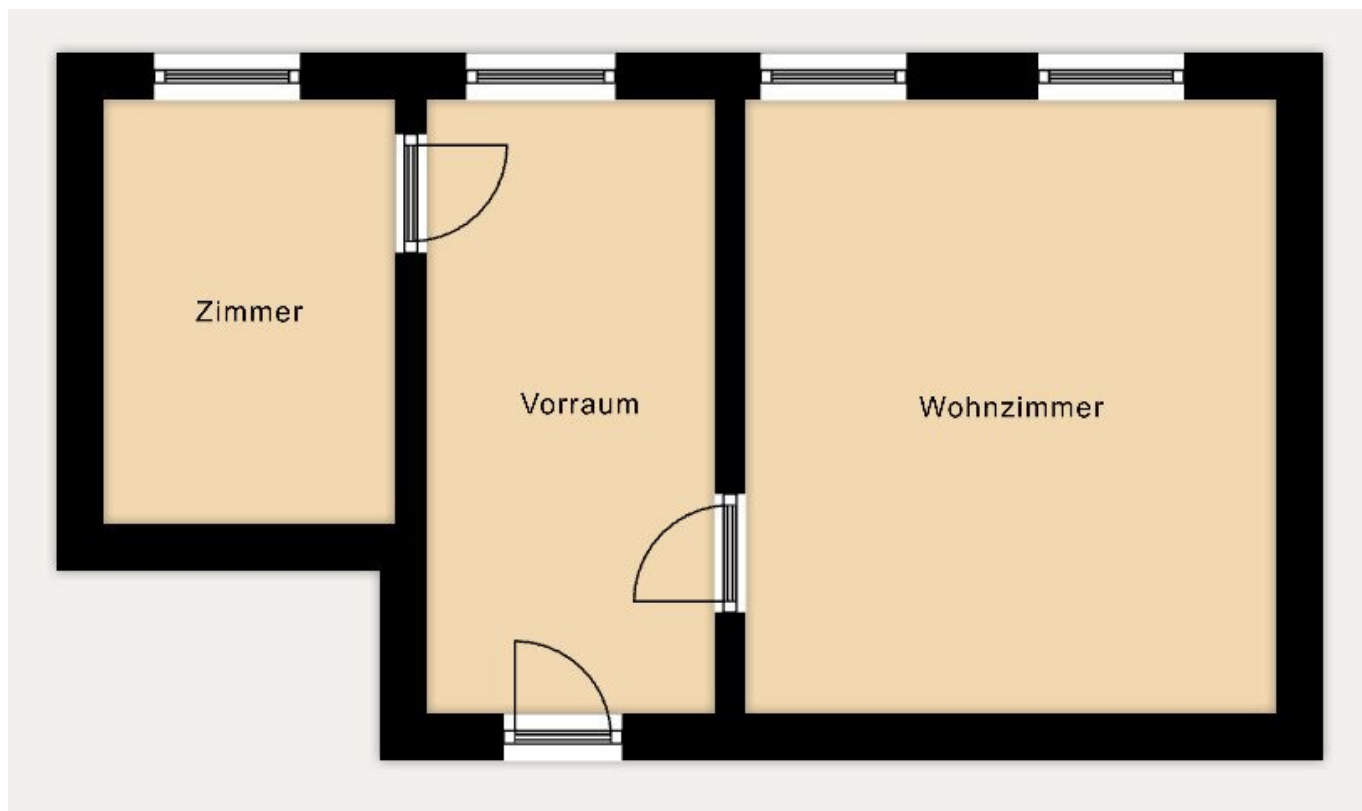
10 Jahre Adonia.

Immobilien sind  
unbeweglich.

Wir weiterhin nicht.



**ADONIA**  
*Immobilien*



# Objektbeschreibung

## Sanierungsbedürftige Wohnung in guter Lage – 12. Wiener Gemeindebezirk

Ca. 39 m<sup>2</sup>, Altbau, 3. Etage

Zum Verkauf gelangt diese **ca. 39 m<sup>2</sup> große sanierungsbedürftige Wohnung** in einer **guten Lage im 12. Wiener Gemeindebezirk**.

### Besichtigung

**++ Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin! ++**

Bitte senden Sie uns **jedenfalls eine schriftliche Anfrage**. Wir antworten verlässlich noch am selben Tag.

### Räumlichkeiten

- Vorraum
- Wohnzimmer
- Zimmer

**Hinweis:** Weitere Details entnehmen Sie bitte dem **Grundriss** und den Fotos.

### Zustand

Die Wohnung ist **sanierungsbedürftig** und wird **wie sie liegt und steht** verkauft.

### Das Haus

- Die Wohnung befindet sich auf der **3. Etage eines Altbaus**.

### Lage und Infrastruktur



Die Wohnung liegt in der **Ignazgasse, 1120 Wien**, und bietet eine **hervorragende Infrastruktur**:

- **Geschäfte des täglichen Bedarfs**: Lebensmittel, Restaurants, Bekleidungsgeschäfte, Apotheken, Banken in der Umgebung.
- **Gesundheit**: Diverse Arztpraxen in unmittelbarer Nähe.
- **Bildungseinrichtungen**: Kindergärten, Schulen und Universitäten sind mit den öffentlichen Verkehrsmitteln sehr gut angebunden.
- **Freizeitmöglichkeiten**: Zahlreiche Parks und Freizeitanlagen sind durch die nahegelegenen Verkehrsmittel binnen kürzester Zeit erreichbar.

## Öffentliche Verkehrsanbindung

Die Wohnung ist optimal an das öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen:

- **Straßenbahnlinien**:
  - **62**: Verbindung zwischen der Wiener Innenstadt (Oper, Karlsplatz) und Lainz/Wolkersbergenstraße.
- **Buslinien**:
  - **59A**: Oper (Karlsplatz) – Bahnhof Meidling.
  - **12A**: Schmelz (Gablenzgasse) – Eichenstraße.

- **U-Bahn:**

- **U4-Station Margareten Gürtel:** Direkte Verbindung zur Innenstadt (Karlsplatz) und Richtung Hütteldorf.
- **U6-Station Meidling:** Verbindung entlang der Gürtelachse und zu wichtigen Verkehrsknotenpunkten wie Westbahnhof und Floridsdorf.

- **Bahnhof Meidling:**

- Anschluss an regionale und überregionale Züge, diverse S-Bahnlinien (S1, S2, S3, S4, S80) sowie Schnellverbindungen zum Flughafen Wien.

## **Preis**

- **Kaufpreis: EUR 119.000,-**

- **monatliche Kosten:**

- **Reparaturrücklage:** 1,35 €/m<sup>2</sup>
- **Betriebskosten:** 3,29 €/m<sup>2</sup>

- **Vertragserrichter:** Mag. Georg Kampas (**1,5 % + 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 und 2019 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](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 <500m

Krankenhaus <1.000m

### **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 <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap