# ++MG7++ Ruhige 2-Zimmer Altbauwohnung mit viel Potenzial.

**Objektnummer: 61110**

**Eine Immobilie von Adonia Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| Adresse | Muhrengasse |
| **Art:** | Wohnung |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1100 Wien |
| **Zustand:** | Teil_vollrenovierungsbed |
| **Alter:** | Altbau |
| **Wohnfläche:** | 48,67 m² |
| **Zimmer:** | 2 |
| **Heizwärmebedarf:** | 59,69 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | 1,41 |
| **Kaufpreis:** | 149.000,00 € |
| **Betriebskosten:** | 91,50 € |
| **Heizkosten:** | 92,47 € |
| **USt.:** | 28,86 € |

**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Luca Schelodetz**

Adonia Realitätenvermittlung GmbH
Hohenstaufengasse 9/2
1010 Wien

T 0664/910 15 40

SIEMENS

FAVORIT

10 Jahre Adonia.

Immobilien sind unbeweglich.

Wir weiterhin nicht.

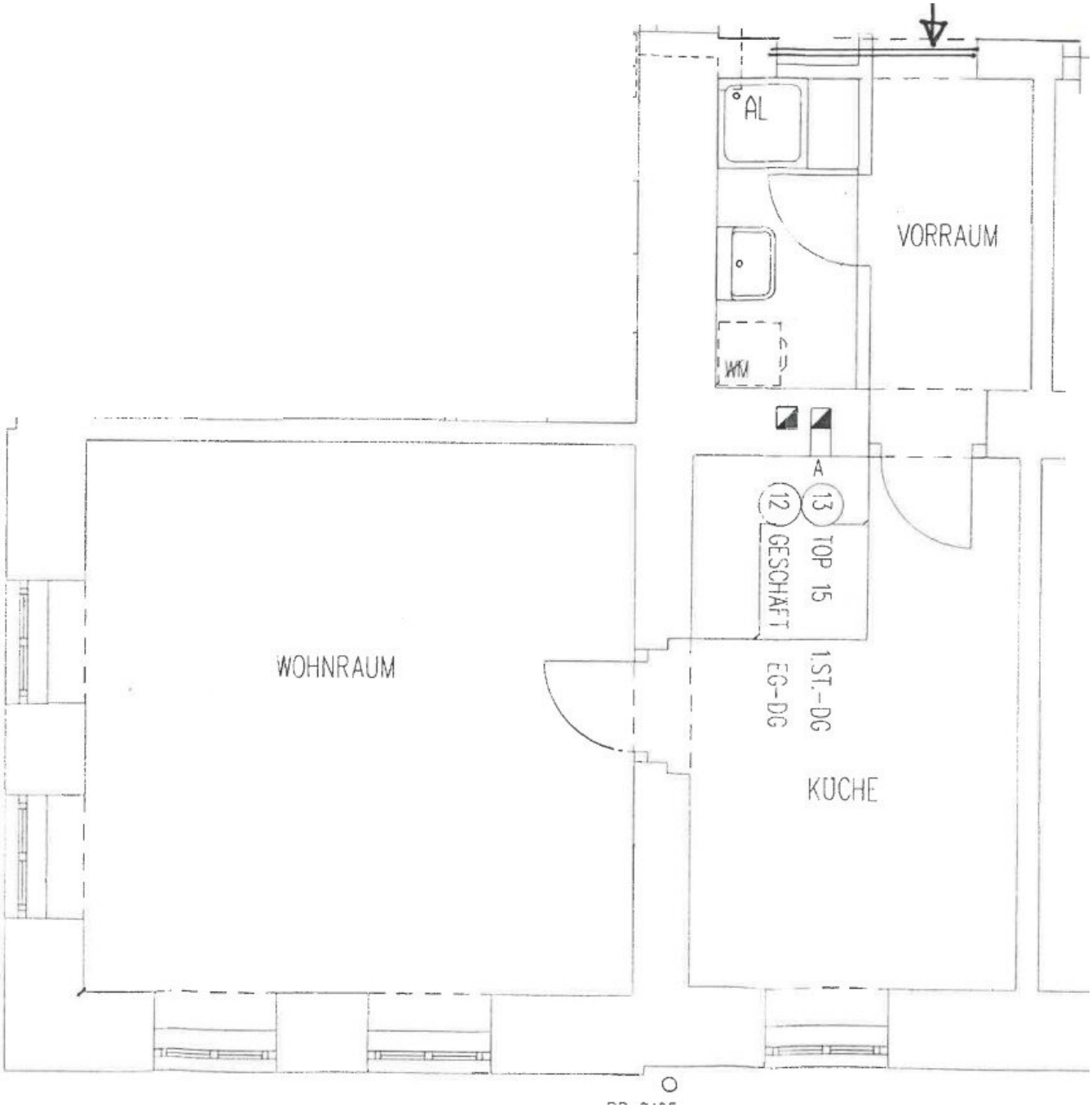
ADONIA

*Immobilien*

seit 2014

# ADONIA

*Immobilien*


AL
VORRAUM
WM
A
13
12
TOP 15
GESCHÄFT
1.ST.-DG
EG-DG
WOHNRAUM
KÜCHE

# Objektbeschreibung

**Gebrauchte 2-Zimmer-Altbauwohnung in ruhiger Lage des 10. Bezirks**

Zum Verkauf steht eine ca. 50 m² große Altbauwohnung im 2. Stock eines Gebäudes mit Lift.

## Besichtigung

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

## Wohnungsdetails

- **Lage:** 1. Stock mit Lift
- **Räumlichkeiten:**
    - Vorraum
    - Getrenntes WC
    - Badezimmer mit Dusche
    - Kochnische
    - Kabinett
    - Wohnzimmer

(Siehe Fotos und Grundriss.)

- **Zustand:**

  Die Wohnung befindet sich in einem **gebrauchten Zustand** und wird wie sie liegt und steht verkauft.

## Das Gebäude

Die Wohnung liegt im 1. Stock eines gepflegten Altbaus mit Lift. Das Gebäude bietet eine angenehme Wohnatmosphäre in einer ruhigen Lage.

## Lage

Die Wohnung befindet sich in der **Muhrengasse**, einer ruhigen Wohngegend mit guter Anbindung:

- **Infrastruktur:**
  - Geschäfte des täglichen Bedarfs, Gastronomie, Apotheken und Arztpraxen in fußläufiger Entfernung
  - Gute Anbindung an Schulen, Kindergärten und Freizeiteinrichtungen
- **Verkehrsanbindung:**
  - **U-Bahnlinie U1 (Reumannplatz):** nur 2 Minuten zu Fuß entfernt
  - Schnelle Verbindung ins Stadtzentrum und zu weiteren Bezirken

## Preis

**Kaufpreis:** 149.000 €

**monatliche Vorschreibung:** 281,46 €

- **Vertragserrichtung und Abwicklung:**

  ENGINDENIZ Rechtsanwälte für Immobilienrecht GmbH

  Adresse: Marc-Aurel-Straße 6/5, 1010 Wien

  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**

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 veröffentlichen 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 <250m
Krankenhaus <1.750m

**Kinder & Schulen**
Schule <250m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <2.250m

**Nahversorgung**
Supermarkt <250m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**
Geldautomat <250m
Bank <250m
Post <250m
Polizei <750m

**Verkehr**

Bus <250m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <250m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap