

**++NEU++ Sanierungsbedürftige 2-Zimmer  
ALTBAUWOHNUNG mit Balkon!!**



**Objektnummer: 61177**

**Eine Immobilie von Adonia Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1100 Wien
<b>Zustand:</b>	Teil_vollrenovierungsbed
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	48,12 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	141,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	4,38
<b>Kaufpreis:</b>	168.900,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	108,27 €
<b>USt.:</b>	14,32 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Luca Schelodetz**

Adonia Realitätenvermittlung GmbH  
Hohenstaufengasse 9/2  
1010 Wien









10 Jahre Adonia.

Immobilien sind  
unbeweglich.

Wir weiterhin nicht.



**ADONIA**

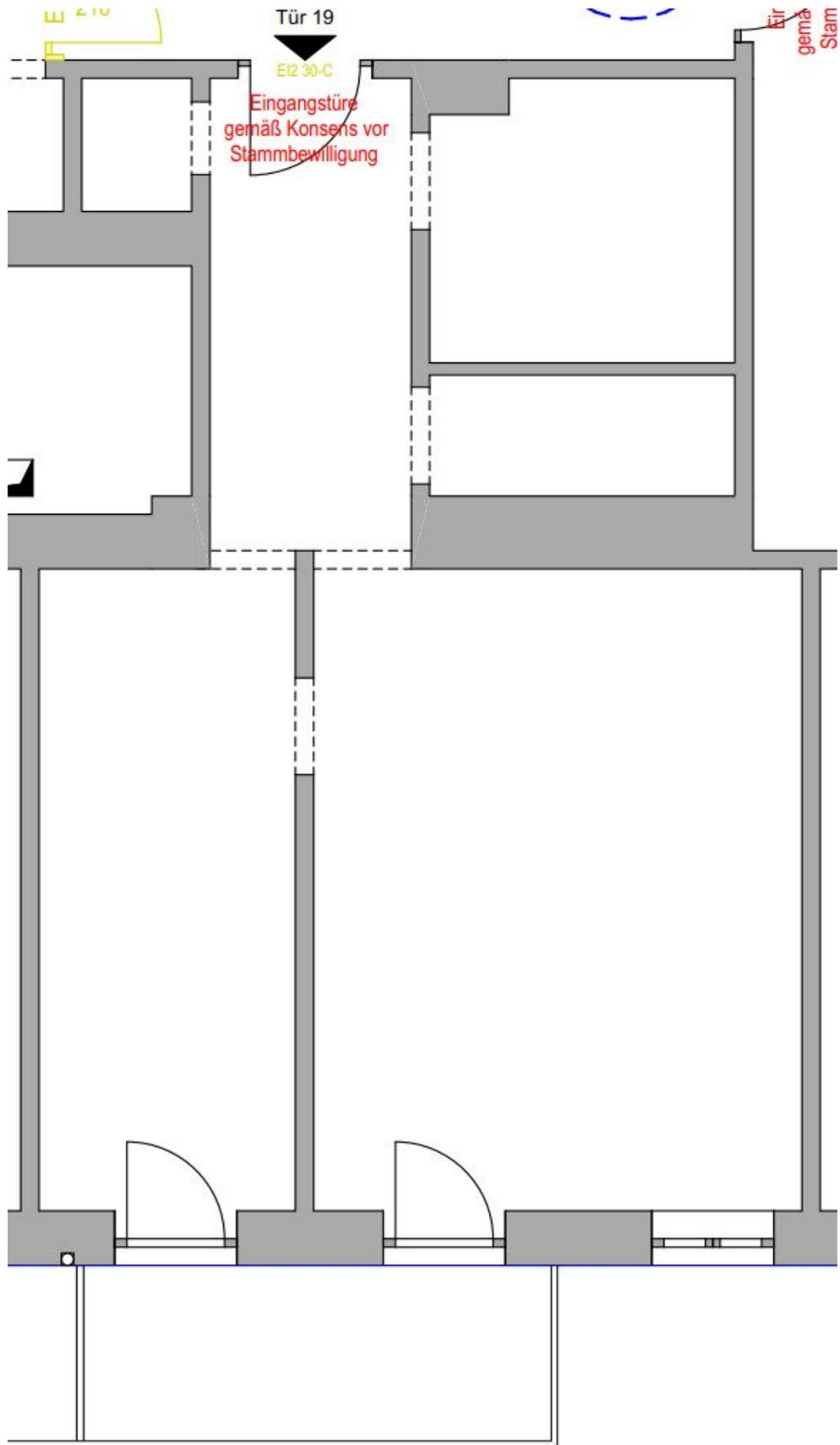
*Immobilien*

seit 2014



**ADONIA**

*Immobilien*



# Objektbeschreibung

## Sanierungsbedürftige 2-Zimmer-Altbauwohnung mit Balkon in guter Lage des 10. Bezirks

Zum Verkauf gelangt eine charmante, ca. 48 m<sup>2</sup> große Altbauwohnung im 3. Liftstock eines gepflegten Gebäudes. Die Wohnung besticht durch ihre gute Lage und den Balkon.

## Besichtigung

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

## Wohnungsdetails

- **Lage:** 3. Stock mit Lift

- **Räumlichkeiten:**

- Vorraum
- Badezimmer/WC
- Wohnzimmer
- Schlafzimmer
- Balkon

(Siehe aktuelle Fotodokumentation und Grundriss.)

- **Zustand:**

Die Wohnung befindet sich in einem renovierungsbedürftigen Zustand und wird wie sie liegt und steht verkauft. (Details siehe Fotodokumentation)

## **Das Gebäude**

Die Wohnung liegt im 3. Liftstock eines gepflegten Altbaus. Der Charme des Gebäudes spiegelt sich in der Bauweise wider, und es wurden regelmäßige Instandhaltungen durchgeführt.

## **Lage**

Die Immobilie überzeugt durch ihre attraktive Lage im 10. Bezirk. Die Umgebung bietet:

- **Infrastruktur:**

- Geschäfte des täglichen Bedarfs (Supermärkte, Restaurants, Apotheken, Banken, Bekleidungsgeschäfte)
- Arztpraxen und Apotheken
- Vielfältige öffentliche Verkehrsanbindungen

- **Verkehrsanbindung:**

- Straßenbahnlinie 6 (direkte Verbindung zum Matzleinsdorfer Platz – Verkehrsknotenpunkt für S-Bahn und Straßenbahnlinien)
- Autobuslinie 7A (Anbindung zur U1-Station Reumannplatz)

- In naher Zukunft: neue U2-Station Matzleinsdorfer Platz mit direkter Verbindung ins Stadtzentrum

- **Freizeitmöglichkeiten:**

- Belgradplatz und Fortunapark als grüne Ruheoasen
- Gute Anbindung zu Kindergärten, Schulen und Universitäten

Weitere Details entnehmen Sie bitte dem Lageplan.

## **Preis**

Der lastenfreie Verkaufspreis beträgt 169.000 €

monatliche Kosten:

Reparaturrücklage: 1,06 €/m<sup>2</sup>

Reparaturrücklage Lift: 0,10 €/m<sup>2</sup>

Betriebskosten: 2,05 €/m<sup>2</sup>

Betriebskosten Lift: 0,65 €/m<sup>2</sup>

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](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 <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