

**++NEU++ 3-Zimmer Altbau-Wohnung
(sanierungsbedürftig) - Umbaupotenzial**



Objektnummer: 61382

Eine Immobilie von Adonia Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Linzer Straße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	64,22 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	169,50 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	2,66
Kaufpreis:	198.890,00 €
Betriebskosten:	158,10 €
USt.:	15,98 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Benjamin Marinkovic

Adonia Realitätenvermittlung GmbH
Hohenstaufengasse 9/2
1010 Wien











10 Jahre Adonia.

Immobilien sind
unbeweglich.

Wir **weiterhin** nicht.



ADONIA

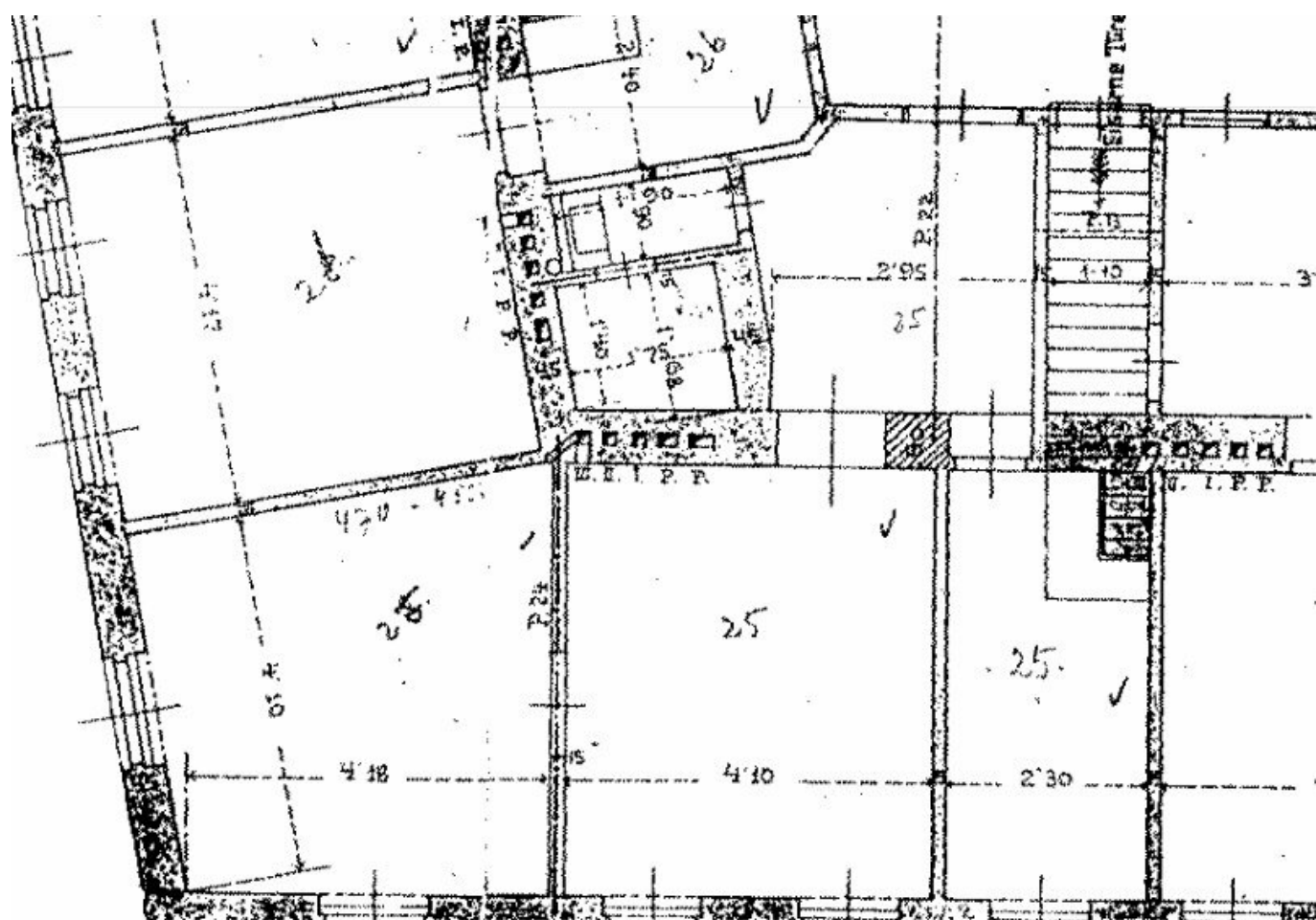
Immobilien

seit 2014



ADONIA

Immobilien



Objektbeschreibung

3-Zimmer-Altbauwohnung mit Potenzial in zentraler Lage des 14. Bezirks

Wohnfläche: ca. 64 m² | Kaufpreis: € 199.000

Zum Verkauf steht eine ca. 64 m² große, 3-Zimmer-Altbauwohnung im dritten Stock eines klassischen Wiener Altbaus. Die Wohnung befindet sich in der beliebten Linzer Straße im 14. Bezirk und bietet viel Potenzial für eine individuelle Gestaltung.

Besichtigungstermin

Bitte senden Sie uns eine schriftliche Anfrage, um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren!

(Wir antworten zuverlässig am selben Tag.)

Räumlichkeiten

- Vorraum
- Getrenntes WC
- Badezimmer
- Wohnzimmer
- Schlafzimmer
- Schlafzimmer

(Details siehe aktuelle Fotos und Plan)

Zustand der Wohnung

Die Wohnung befindet sich in einem **komplett sanierungsbedürftigen Zustand** (ohne Heizung) und wird im bestehenden Zustand verkauft.

Das Gebäude

- Klassischer Altbau
- Die Wohnung liegt im **dritten Stock**
- Ein **Dachgeschossausbau** ist geplant, im Zuge dessen wird ein Personenaufzug eingebaut

Lage

Das Objekt befindet sich an der **Linzer Straße** im Herzen des 14. Wiener Gemeindebezirks, einer beliebten Wohngegend mit hervorragender Infrastruktur:

- **Straßenbahn- und Bushaltestellen** in unmittelbarer Nähe
- **Erich Auer Park** fußläufig erreichbar, ideal für Erholung und Freizeit
- **Geschäfte des täglichen Bedarfs**, darunter Supermärkte, Restaurants, Apotheken, Banken und Bekleidungsgeschäfte, liegen in der Nähe
- **Kindergärten, Schulen und Universitäten** sind optimal mit öffentlichen Verkehrsmitteln angebunden

Die zentrale Lage ermöglicht eine schnelle Anbindung an Parks, Freizeitanlagen und die Wiener Innenstadt.

Preis

Kaufpreis: **€ 199.000**

monatliche Kosten (lt. Vorschreibung): **€ 241,06**

Vertragsserrichtung und Abwicklung

Rechtsanwalt: **Mag. Georg Kampas**

Kosten: **1,5 %** zzgl. Barauslagen und 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!

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 <250m
Apotheke <250m
Klinik <750m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <250m
Kindergarten <500m
Universität <1.250m
Höhere Schule <2.250m

Nahversorgung

Supermarkt <250m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <1.750m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <750m

Verkehr

Bus <250m
U-Bahn <750m
Straßenbahn <250m
Bahnhof <750m
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap