

**++NEU++ Großartige 2-Zimmer Altbau-Wohnung
(Erstbezug) in toller Lage!!**



Objektnummer: 61435

Eine Immobilie von Adonia Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Aichholzgasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1120 Wien
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	51,01 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	132,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	3,42
Kaufpreis:	249.000,00 €
Betriebskosten:	154,11 €
USt.:	18,88 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Luca Schelodetz

Adonia Realitätenvermittlung GmbH
Hohenstaufengasse 9/2
1010 Wien













10 Jahre Adonia.

Immobilien sind unbeweglich.

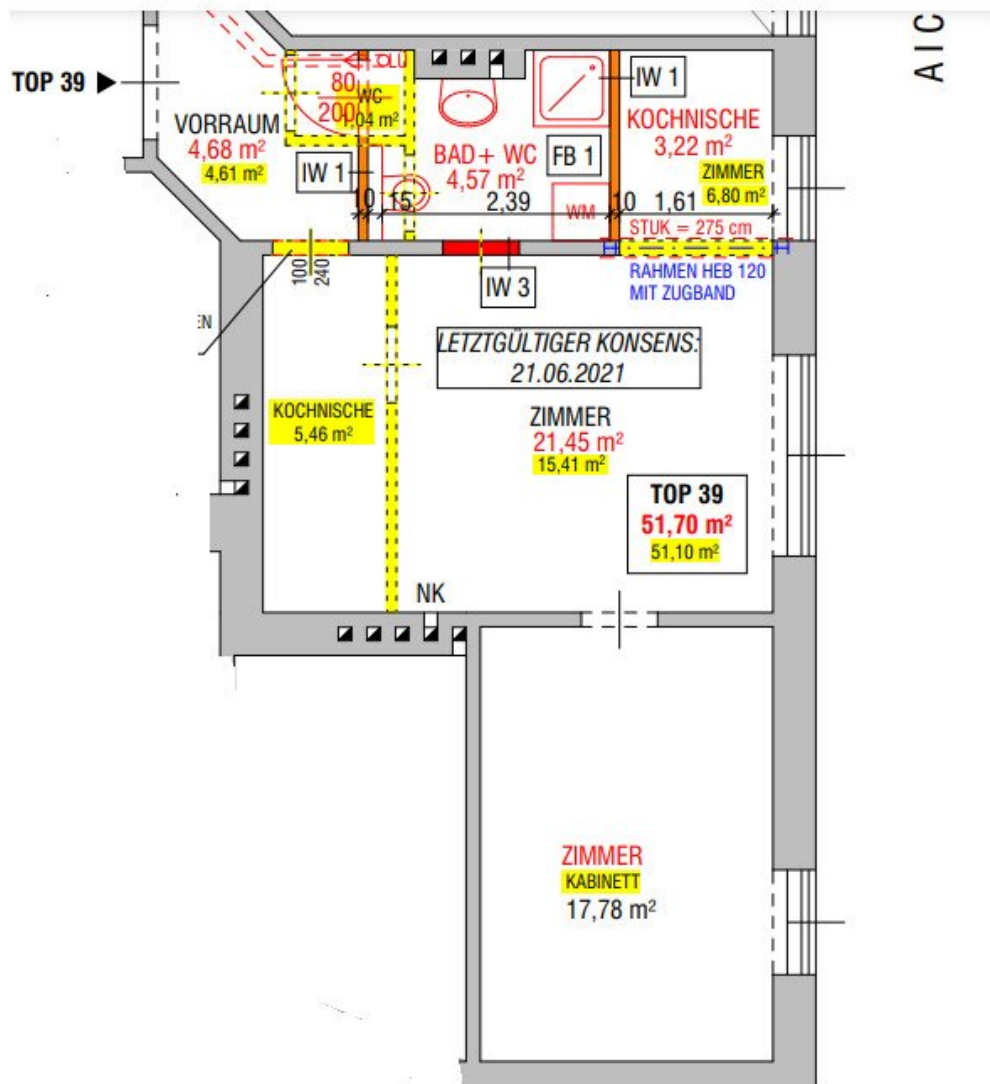
Wir weiterhin nicht.





ADONIA

Immobilien



Objektbeschreibung

Generalsanierte 2-Zimmer-Altbauwohnung – Erstbezug

Ca. 52 m², 2. Stock mit Lift, gute Lage im 12. Wiener Gemeindebezirk

Zum Verkauf gelangt diese **generalsanierte und helle 2-Zimmer-Altbauwohnung** mit ca. **52 m²** in einem **gepflegten Altbau**.

Besichtigung

++ Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin! ++

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

Räumlichkeiten

- Vorraum
- Badezimmer mit Dusche und WC
- Getrennte Kochnische
- Wohnzimmer
- Schlafzimmer

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

Zustand

Die Wohnung wurde **generalsaniert** und wird als **Erstbezug** verkauft.

Sanierungsdetails:

- **Komplette Erneuerung** aller Leitungen innerhalb der Wohnung
- **Ausstattung** mit hochwertigen Materialien und Markenarmaturen

Weitere verfügbare Einheiten in diesem Haus

- **Top 17+27-28:** 1. OG, 115 m², 5 Zimmer, **EUR 399.000,-** (unsaniert)

Das Haus

Die Wohnung befindet sich im **2. Stock** eines **gepflegten Altbaus mit Lift**.

Lage

Die Liegenschaft befindet sich in der **Aichholzgasse 49** im 12. Wiener Gemeindebezirk **Meidling**, einer beliebten Wohnlage mit optimaler Kombination aus urbanem Komfort und Naherholungsmöglichkeiten. Die Umgebung ist von einer gewachsenen Wohnstruktur geprägt und bietet eine hervorragende Infrastruktur: Zahlreiche Geschäfte des täglichen Bedarfs, Supermärkte, Bäckereien, Apotheken sowie Banken sind bequem zu Fuß erreichbar. Schulen, Kindergärten sowie medizinische Einrichtungen befinden sich ebenfalls in unmittelbarer Nähe.

Für Freizeit und Erholung bietet sich der nur wenige Gehminuten entfernte **Steinhofpark** und der **Schönbrunner Schlosspark** an – einer der schönsten Grünräume Wiens mit weitläufigen Wiesen, Spazierwegen und Sportmöglichkeiten. Auch kleinere Parkanlagen in der Umgebung tragen zu einer hohen Lebensqualität bei.

Die nahegelegene **Meidlinger Hauptstraße** lädt mit einer Vielzahl an Geschäften, Boutiquen, Cafés und Restaurants zum Einkaufen und Flanieren ein.

Verkehrsanbindung

Die Lage punktet durch ihre **exzellente Anbindung an den öffentlichen Verkehr**:

- **U-Bahn:** Die **U4-Station Meidling Hauptstraße** sowie die **U6-Station Niederhofstraße** sind rasch erreichbar und ermöglichen eine schnelle Verbindung in die Wiener Innenstadt und darüber hinaus.
- **Straßenbahn & Bus:** Die **Straßenbahnlinie 62** sowie mehrere Buslinien (u. a. 7A, 8A, 59A) verkehren in unmittelbarer Umgebung und schaffen eine ausgezeichnete

Feinerschließung.

- **Bahn:** Der **Bahnhof Wien Meidling** mit Anschluss an Regional- und Fernverkehr (ÖBB, Westbahn) sowie an die Schnellbahn ist nur wenige Minuten entfernt und bietet eine optimale Vernetzung sowohl innerstädtisch als auch überregional.
- **Straßenverkehr:** Über die **Wienerbergstraße** und die nahegelegene **A23 Südosttangente** ist die Liegenschaft auch mit dem Auto bestens angebunden. Die Wiener Innenstadt sowie der Flughafen sind in kurzer Fahrzeit erreichbar.

Preis

- **Lastenfreier Kaufpreis: EUR 249.000,-**
- **monatliche Kosten:**
 - **Reparaturrücklage:** 1,06 €/m²
 - **Betriebskosten:** 2,25 €/m²
 - **Wasser:** 1,00 €/m²
 - **Reparaturrücklage Lift:** 0,20 €/m²
 - **Betriebskosten Lift:** 0,89 €/m²
- **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, 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 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 <500m

Klinik <750m

Krankenhaus <1.750m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <750m

Sonstige

Geldautomat <250m

Bank <500m

Post <750m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <250m

U-Bahn <750m

Straßenbahn <750m

Bahnhof <750m

Autobahnanschluss <2.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap