

**++NEU++ Außergewöhnlicher 2-Zimmer  
Altbau-ERSTBEZUG! totale Hofruhelage!!**



**Objektnummer: 62647**

**Eine Immobilie von Adonia Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                 |
|-------------------------------|---------------------------------|
| Adresse                       | Aichholzgasse                   |
| Art:                          | Wohnung                         |
| Land:                         | Österreich                      |
| PLZ/Ort:                      | 1120 Wien                       |
| Zustand:                      | Erstbezug                       |
| Alter:                        | Altbau                          |
| Wohnfläche:                   | 43,03 m <sup>2</sup>            |
| Zimmer:                       | 2                               |
| Bäder:                        | 1                               |
| WC:                           | 1                               |
| Heizwärmebedarf:              | 132,20 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | 3,42                            |
| Kaufpreis:                    | 209.000,00 €                    |
| Betriebskosten:               | 141,99 €                        |
| USt.:                         | 17,41 €                         |
| Provisionsangabe:             |                                 |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Nikolaus Brode**

Adonia Realitätenvermittlung GmbH  
Hohenstaufengasse 9/2  
1010 Wien















10 Jahre Adonia.

Immobilien sind  
unbeweglich.

Wir **weiterhin** nicht.



**ADONIA**

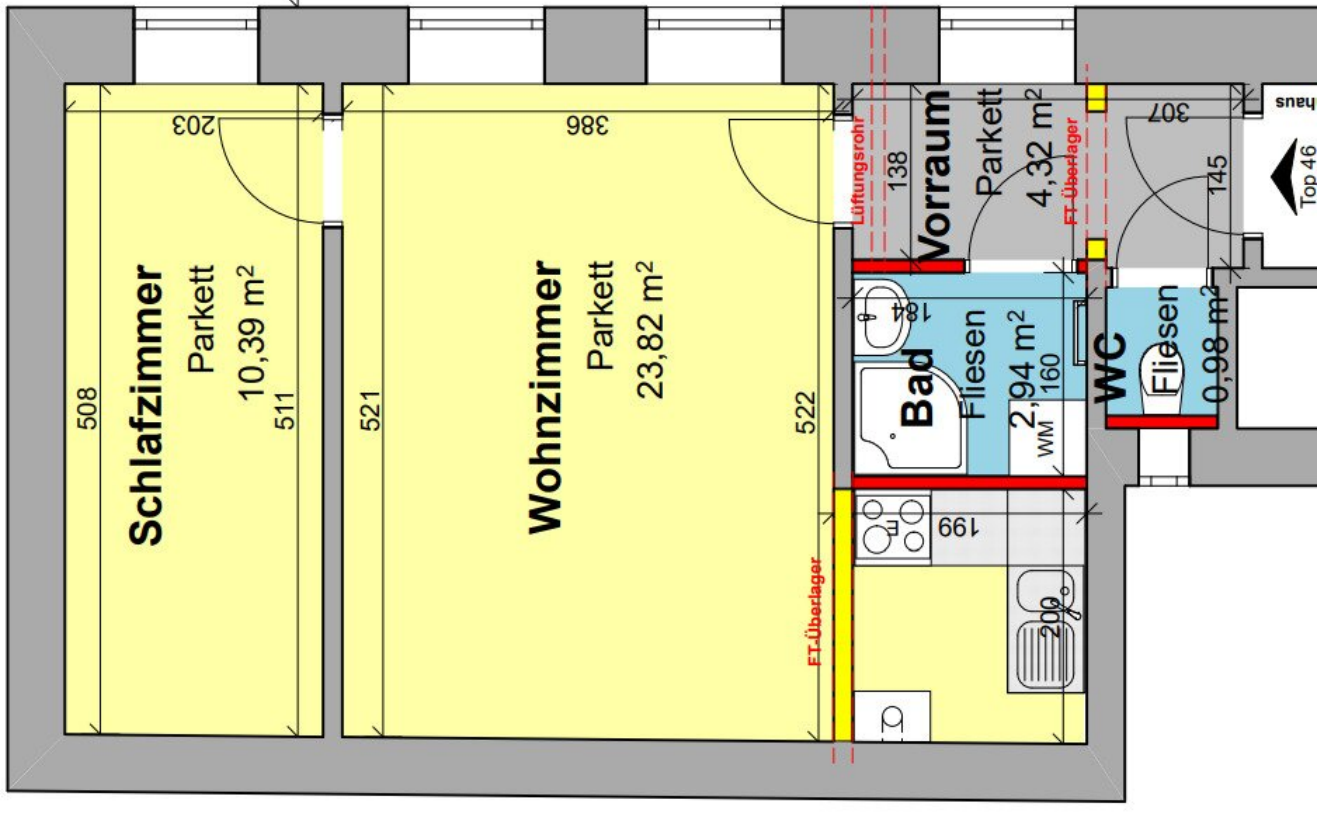
*Immobilien*

seit 2014



**ADONIA**

*Immobilien*



# Objektbeschreibung

## Generalsanierte 2-Zimmer-Altbauwohnung – Erstbezug

**Ca. 43 m², 3. Stock mit Lift, gute Lage im 12. Wiener Gemeindebezirk**

Zum Verkauf gelangt diese **generalsanierte und helle 2-Zimmer-Altbauwohnung** mit ca. **43 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
- Getrenntes WC
- Badezimmer mit Dusche
- Wohnzimmer
- Kochnische
- 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

### Weitere verfügbare Einheiten in diesem Haus

- **Top 17+27-28:** 1. OG, 115 m², 5 Zimmer, **EUR 399.000,-** (unsaniert)
- **Top 39:** 2. OG, 51 m², 2 Zimmer, **EUR 249.000,-** (saniert)

### Das Haus

Die Wohnung befindet sich im **3. Stock** eines **gepflegten Altbaus mit Lift**.

### Lage

Die Wohnung liegt in einer **guten Lage im 12. Bezirk** mit erstklassiger Infrastruktur:

- **Geschäfte des täglichen Bedarfs:** Lebensmittel, Restaurants, Bekleidungsgeschäfte, Apotheken, Banken
- **Diverse Arztpraxen** in der Nähe
- **Schönbrunner Schlosspark:** Perfekt für sportliche Aktivitäten und Freizeitgestaltung

In Gehweite befindet sich auch eine **Direktanbindung zum Flughafen**.

### Verkehrsanbindung

Hervorragende öffentliche Anbindung:

- **Bahnhof Meidling:** S-Bahnen, Straßenbahnen, Linienbusse, U6
- **Buslinie 9A** in Gehweite

- Die **Wiener Innenstadt** ist in nur **20 Minuten** erreichbar

Kindergärten, Schulen und Universitäten sind mit den öffentlichen Verkehrsmitteln ideal angebunden.

## **Preis**

- **Lastenfreier Kaufpreis: EUR 209.000,-**
- **monatliche Kosten:**
  - **Reparaturrücklage:** 1,06 €/m<sup>2</sup>
  - **Betriebskosten:** 2,25 €/m<sup>2</sup>
  - **Wasser:** 1,00 €/m<sup>2</sup>
  - **Reparaturrücklage Lift:** 0,20 €/m<sup>2</sup>
  - **Betriebskosten Lift:** 0,89 €/m<sup>2</sup>
- **Vertragsserrichter:** 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](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 <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