

**++NEU++ 1 Zimmer Sanierungsobjekt im Altbau – klein,  
fein, ausbaufähig!**



**Objektnummer: 62686**

**Eine Immobilie von Adonia Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1160 Wien,Ottakring
<b>Zustand:</b>	Teil_vollrenovierungsbed
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	28,14 m²
<b>Zimmer:</b>	1
<b>Bäder:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	142,40 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	2,38
<b>Kaufpreis:</b>	95.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	78,19 €
<b>USt.:</b>	7,82 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Luca Schelodetz**

Adonia Realitätenvermittlung GmbH  
Hohenstaufengasse 9/2  
1010 Wien

T 0664/910 15 40

Beispielfoto nach einer möglichen Sanierung











10 Jahre Adonia.

Immobilien sind  
unbeweglich.

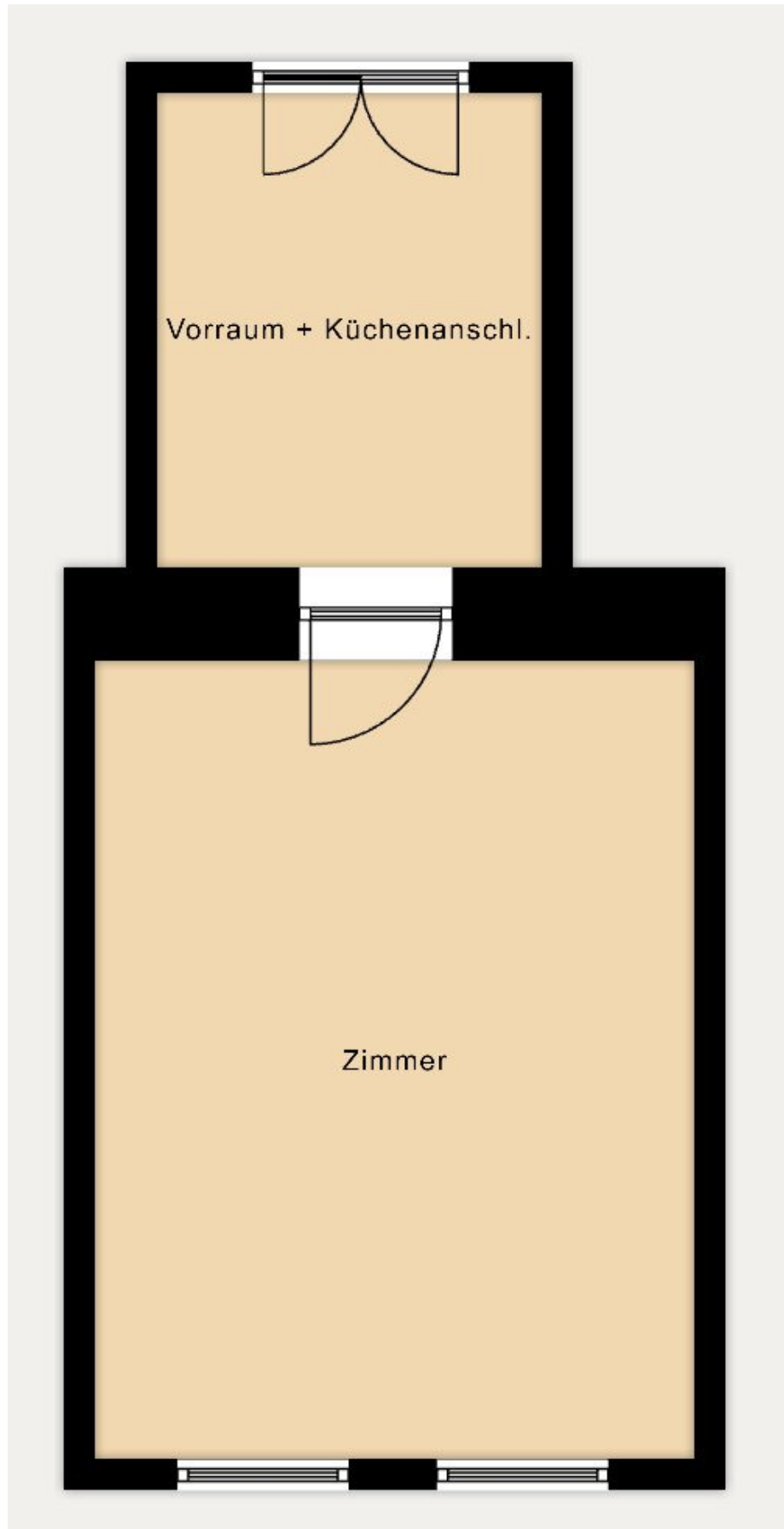
Wir weiterhin nicht.





# ADONIA

*Immobilien*



## Objektbeschreibung

**Für Bastler: Sanierungsbedürftige 1-Zimmer-Altbauwohnung in zentraler Lage des 17. Bezirks**

### Highlights:

- **Wohnfläche:** ca. 28 m<sup>2</sup>
- **Zimmer:** 1
- **Lage:** Sautergasse, 1170 Wien
- **Preis:** € 95.000,-

### Raumaufteilung:

- Vorraum mit Kochgelegenheit
- Zimmer

*(Details siehe Grundriss und aktuelle Fotos, siehe auch "Beispielfoto nach einer möglichen Sanierung" als möglicher Sanierungsvorschlag)*

### Zustand:

- **Sanierungsbedürftig**
- Verkauf im aktuellen Zustand („wie liegt und steht“)

*(Details siehe Fotos)*



## **Lage & Infrastruktur:**

- Die Sautergasse liegt im **17. Wiener Gemeindebezirk (Hernals)**, in unmittelbarer Nähe zur Wattgasse, einer bedeutenden Nord-Süd-Verbindungsstraße zwischen Hernals und Ottakring.
- Das Viertel bietet eine ruhige Wohnatmosphäre, umgeben von lokalem Einzelhandel, Parks und Nahversorgung – ideal für Familien oder Berufstätige, die Urbanität mit Gelassenheit schätzen.
- **Zentrale Lage:**
  - Nähe zu Universität, Rathausviertel, Altem und Neuem AKH
  - Naherholungsgebiete wie Schwarzenbergpark, Schafberg und Kongresspark in der Nähe
- **Optimale Infrastruktur:**
  - Zahlreiche Geschäfte des täglichen Bedarfs (Supermärkte, Apotheken, Banken)
  - Restaurants, Cafés und Arztpraxen fußläufig erreichbar
  - Kindergärten, Schulen und Universitäten sind bestens angebunden
  - Die Wirtschaftsuniversität ist in weniger als 10 Gehminuten erreichbar

## **Preis & Vertragserrichtung:**

- **Kaufpreis:** € 95.000,-
- **monatliche Vorschreibung:** 128,31 €
- **Vertragserrichter:** Mag. Georg Kampas
  - **Kosten:** 1,5 % des Kaufpreises + Barauslagen + 20 % USt

## **Besichtigungstermine:**

**Vereinbaren Sie jetzt einen Besichtigungstermin!**

Bitte senden Sie uns **eine schriftliche Anfrage mit Ihren Terminwünschen**, und wir antworten **zuverlässig am selben Tag**.

Sollten Sie **Fragen** haben oder eine Besichtigung 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!**

**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. 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 <1.000m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.000m

Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m



**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap