

**++ANLAGEOBJEKT++ Unbefristet vermietete 3-Zimmer
Wohnung in toller Lage**



Objektnummer: 62838

Eine Immobilie von Adonia Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	63,67 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	171,20 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	3,11
Kaufpreis:	150.000,00 €

Ihr Ansprechpartner



Luca Schelodetz

Adonia Realitätenvermittlung GmbH
Hohenstaufengasse 9/2
1010 Wien

T 0664/910 15 40

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

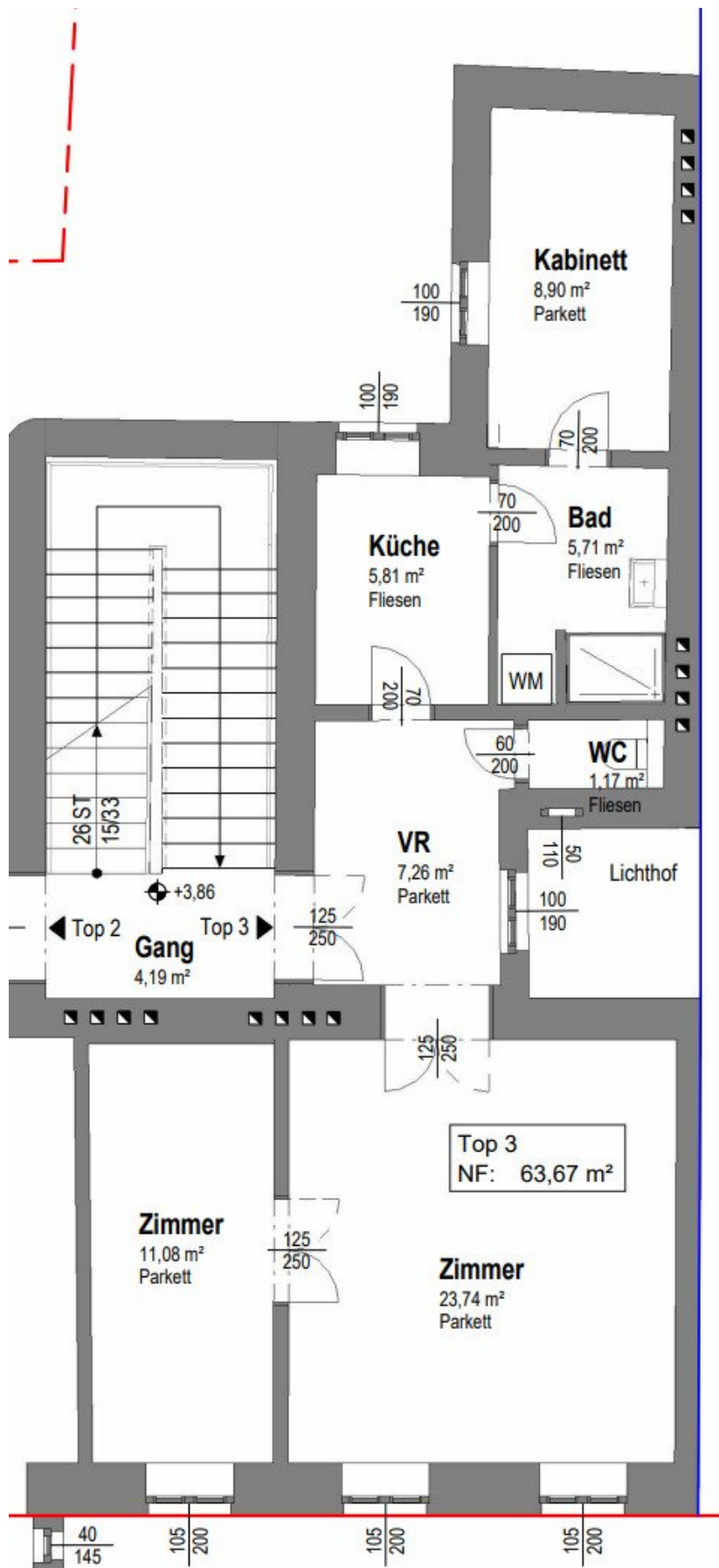






ADONIA

Immobilien



Objektbeschreibung

Charmante 3-Zimmer-Altbauwohnung in bester Döblinger Lage – ca. 64 m² Wohnfläche mit klassischem Flair

Zum Verkauf gelangt diese unbefristet vermietete Altbauwohnung mit rund 64 m² Wohnfläche in einer der begehrtesten Lagen des 19. Wiener Gemeindebezirks.

Raumaufteilung:

- Vorraum
- Separate Küche
- WC
- Zimmer
- Kabinett
- Kabinett

Zustand:

Die Wohnung ist seit 1984 unbefristet vermietet und kann davon ausgegangen werden, dass diese nach Auszug der mietenden Partei völlig sanierungsbedürftig ist.

Leider sind keine Besichtigungen vor Ort möglich.

Das Gebäude:

Die Liegenschaft befindet sich im 1. Stock (kein Lift) eines repräsentativen Altbaus mit gegliederter Fassade. Das Haus versprüht historischen Charme und befindet sich in einem guten Gesamtzustand.

Lage & Infrastruktur:

Döbling zählt zu den exklusivsten Wohngegenden Wiens – urban und zugleich von viel Grün umgeben. Die Nähe zur Döblinger Hauptstraße bietet zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Apotheken, Banken, Cafés sowie charmante Fachgeschäfte direkt vor der Haustüre.

Familien profitieren von einer ausgezeichneten Infrastruktur: Schulen, Kindergärten und medizinische Einrichtungen befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Öffentliche Verkehrsanbindung:

- Straßenbahnlinie 37
- Buslinien 10A und 39A
- S-Bahn-Station Oberdöbling (S45)

Das Stadtzentrum ist in etwa 20 Minuten erreichbar.

Mit dem Auto:

Die Döblinger Hauptstraße ist eine wichtige Verkehrsachse im Nordwesten Wiens und gut mit dem Auto erreichbar. Eine Anwohnerparkberechtigung wird empfohlen. Bitte beachten Sie die Kurzparkzonenregelungen.

Freizeit & Erholung:

Die Umgebung bietet eine hohe Lebensqualität – ob Spaziergänge im nahegelegenen Türkenschanzpark, Ausflüge in den Wienerwald oder ein Besuch bei einem traditionellen Heurigen in Grinzing oder Sievering. Zahlreiche Sport-, Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten befinden sich nur wenige Minuten entfernt.

Kaufpreis:

€ 150.000 Fixpreis! (kein Verhandlungsspielraum)

Monatlicher Hauptmietzins: **€ 165,54**

Betriebskosten netto: **€ 163,35**

Reparaturrücklage: **€ 75,00**

Geburtsjahr der Mieter: 1953 und 1944

Vertragserreicher: ENGINDENIZ Rechtsanwälte für Immobilienrecht GmbH (1,5 % + Barauslagen + 20% USt)

Sollten Sie **Fragen** haben oder einen **persönlichen Gesprächstermin** 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

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 <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <500m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap