

**++NEU++ sanierungsbedürftige 3-Zimmer Altbauwohnung,  
völlige Innenhoflage**



**Objektnummer: 62856**

**Eine Immobilie von Adonia Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                 |
|--------------------------------------|---------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung                         |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                      |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1110 Wien                       |
| <b>Zustand:</b>                      | Teil_vollrenovierungsbed        |
| <b>Alter:</b>                        | Altbau                          |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 70,02 m <sup>2</sup>            |
| <b>Zimmer:</b>                       | 3                               |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                               |
| <b>WC:</b>                           | 1                               |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | 127,90 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | 2,48                            |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 189.000,00 €                    |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 168,27 €                        |
| <b>USt.:</b>                         | 16,83 €                         |

## Ihr Ansprechpartner



### **Benjamin Marinkovic**

Adonia Realitätenvermittlung GmbH  
Hohenstaufengasse 9/2  
1010 Wien

T 06765446834

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











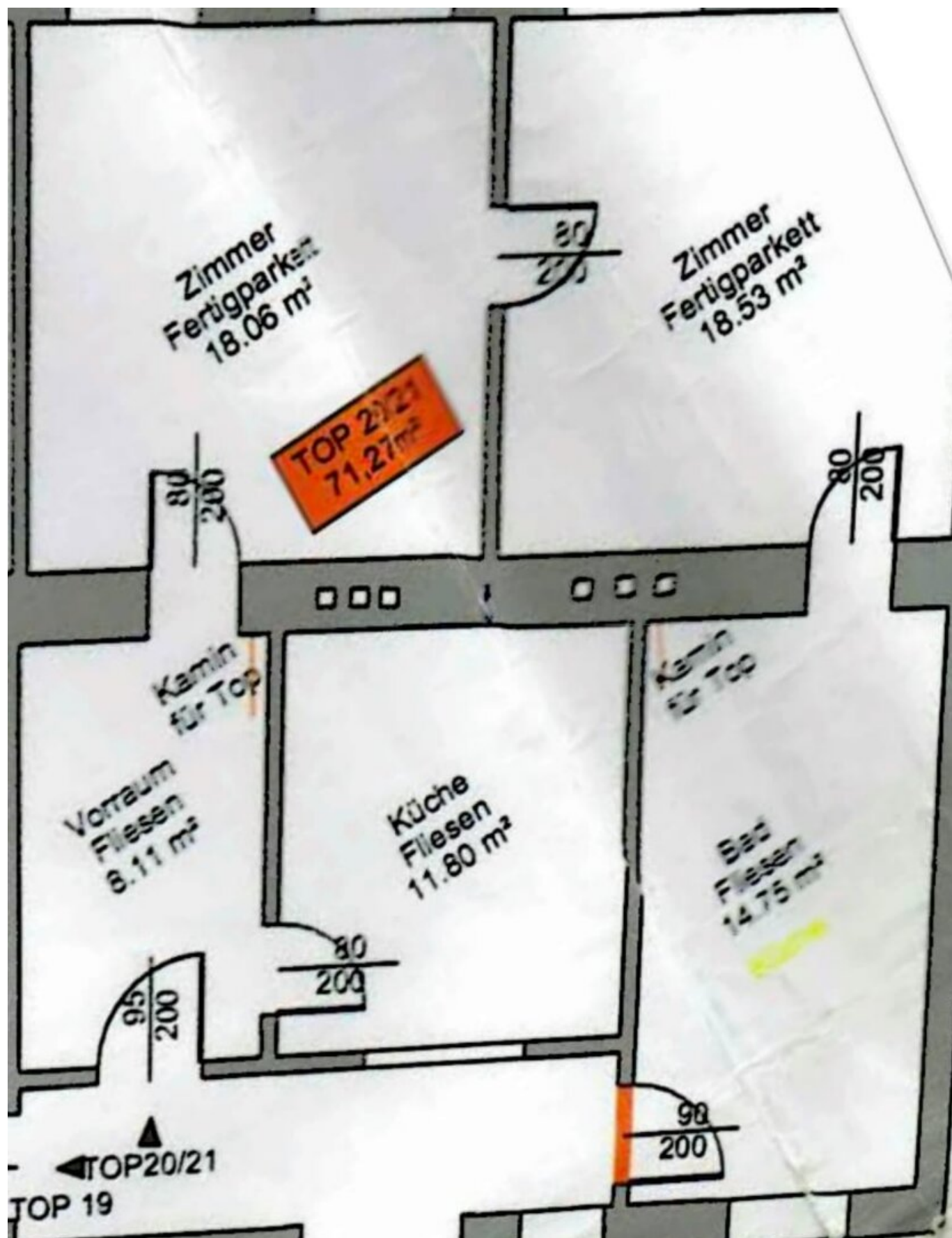
10 Jahre Adonia.

Immobilien sind  
unbeweglich.

Wir weiterhin nicht.



**ADONIA**  
*Immobilien*



## Objektbeschreibung

### Helle 3-Zimmer-Altbauwohnung im Innenhof

**Ca. 70 m<sup>2</sup> Wohnfläche in guter Lage des 11. Wiener Gemeindebezirks**

Zum Verkauf gelangt diese **helle, ca. 70 m<sup>2</sup> große Altbauwohnung**, die sich **vollständig im ruhigen Innenhof** eines gepflegten Gebäudes befindet.

### Besichtigung

**++ Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin! ++**

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

### Raumaufteilung

- Vorraum
- Badezimmer mit Dusche
- Getrenntes WC
- Kochnische
- Kabinett
- Zimmer
- Wohnzimmer

**Hinweis:** Weitere Details entnehmen Sie bitte der **aktuellen Fotodokumentation**.

## Zustand

Die Wohnung ist **sanierungsbedürftig** und wird wie sie liegt und steht verkauft.

## Das Haus

Die Wohnung befindet sich **völlig im Innenhof**, im **3. Stock (mit Lift)** eines **gepflegten Altbaus**.

## Lage

Die Lage ist **sehr gut**:

- **Ruhige Innenhoflage** nahe der Simmeringer Hauptstraße
- Alle **Geschäfte des täglichen Bedarfs** sind fußläufig erreichbar
- Das **Familienbad Herderpark** liegt nur wenige Schritte entfernt

## Verkehrsanbindung

Hervorragende öffentliche Verkehrsanbindung:

- **S-Bahn-Haltestelle Geiselbergstraße**
- Straßenbahnlinien: **11 (Otto-Probst-Platz – Kaiserebersdorf)** und **6 (Burggasse, Stadthalle – Geiereckstraße)**
- Buslinie: **69A (Simmering – Hauptbahnhof)**

Diese Anbindungen ermöglichen eine **bequeme Mobilität durch ganz Wien**.

## Preis

- **Lastenfreier Kaufpreis:** EUR 189.900,-

- **Monatliche Kosten:** EUR 271,15

**Zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins lassen Sie uns bitte jedenfalls eine E-Mailanfrage zukommen!**

**Bitte achten Sie darauf, dass Sie diese Immobilie, nach Ihrer Anfrage bei Adonia Immobilien, nicht auch bei einem anderen Immobilienmaklerbüro anfragen! Vielen Dank!**

**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.

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 <2.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

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 <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap