

**++NEU++ sanierungsbedürftige 2-Zimmer-Wohnung in  
sehr guter Lage**



**Objektnummer: 62983**

**Eine Immobilie von Adonia Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                 |
|--------------------------------------|---------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung                         |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                      |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1200 Wien                       |
| <b>Zustand:</b>                      | Teil_vollrenovierungsbed        |
| <b>Alter:</b>                        | Altbau                          |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 39,14 m <sup>2</sup>            |
| <b>Zimmer:</b>                       | 2                               |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                               |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | 155,70 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | 3,21                            |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 139.000,00 €                    |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                 |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Rene Motamedi**

Adonia Realitätenvermittlung GmbH  
Hohenstaufengasse 9/2  
1010 Wien

T +4369910983719

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

















10 Jahre Adonia.

Immobilien sind  
unbeweglich.

Wir **weiterhin** nicht.



**ADONIA**

*Immobilien*

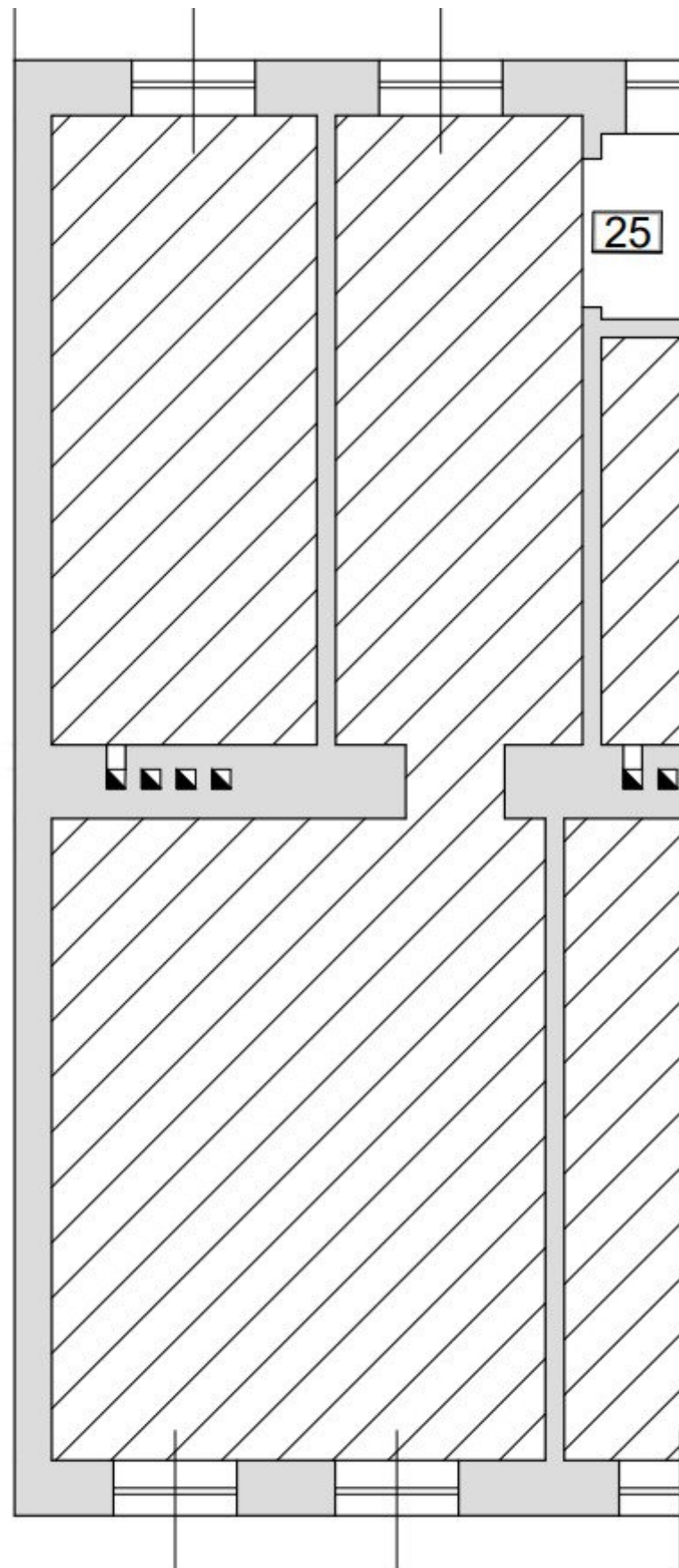
seit 2014



**ADONIA**

*Immobilien*





## Objektbeschreibung

### Sanierungsbedürftige 2-Zimmer-Altbauwohnung in Top-Lage des 20. Bezirks

#### Objektdetails:

Diese **sanierungsbedürftige** 2-Zimmer-Altbauwohnung mit ca. **40 m<sup>2</sup> Wohnfläche** steht in einer **hervorragenden Lage des 20. Bezirks** zum Verkauf. Das Objekt befindet sich in einem **klassischen Altbau** und bietet viel Potenzial zur individuellen Gestaltung.

Airbnb/Kurzzeitvermietung tauglich: Zustimmung im WE-Vertrag und in einer gesonderten Zustimmungsvereinbarung, welche gemäß Wiener Bauordnung nunmehr erforderlich ist, von allen Miteigentümern vorhanden.

#### Raumaufteilung:

- **Vorraum** mit Küche
- **Badezimmer** mit **Badewanne**
- **Kabinett**
- **Hauptraum**
- **Gang-WC**

*(siehe aktuelle Fotos und Grundriss)*

#### Zustand:

- **Sanierungsbedürftig**
- **Verkauf erfolgt im aktuellen Zustand („wie liegt und steht“)** – ideal für Anleger oder Eigennutzer mit Renovierungswünschen

## Das Gebäude:

- **Altbau** mit historischem Charme
- **2. Obergeschoss (kein Lift)**

## Top-Lage im 20. Bezirk – Nähe Donaukanal & Spittelau

Die Wohnung punktet mit einer **exzellenten Infrastruktur** und einer **optimalen Anbindung an das Wiener Verkehrsnetz**.

- **Einkaufsmöglichkeiten & Gastronomie:** Supermärkte, Restaurants, Apotheken, Banken und Bekleidungsgeschäfte befinden sich in unmittelbarer Nähe.
- **Freizeit & Erholung:** Die **Uferpromenade des Donaukanals** ist nur wenige Gehminuten entfernt und bietet eine perfekte Möglichkeit zur Erholung.

## Öffentliche Verkehrsanbindung:

- **U-Bahn:** U4 & U6 (**Station Spittelau – nur wenige Gehminuten entfernt**)
- **Straßenbahnlinien:**
  - D (Hauptbahnhof – Nußdorf)
  - 5 (Westbahnhof – Praterstern)
  - 31 (Schottenring – Stammersdorf)



- 33 (Maroltingergasse – Friedrich-Engels-Platz)

- **Buslinie:** 37A (Engerthstraße/Traisengasse – Dänenstraße)

### **Kaufpreis & Vertragsabwicklung:**

- **Kaufpreis:** € 139.000,-
- **Vertragsserrichtung:** Mag. Markus Wieneroiter
- **Kosten:** Mindestvertragsserrichtungskosten: 2.000 € + Barauslagen + 20 % USt, ansonsten 1,5% plus Barauslagen plus 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 und 2019 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 <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

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

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m  
Bank <1.000m

Post <1.000m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap