

**++NEW++ Period Apartment with Potential – Well-Kept  
2-Room Apartment**



**Objektnummer: 63011**

**Eine Immobilie von Adonia Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                 |
|--------------------------------------|---------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung                         |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                      |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1130 Wien,Hietzing              |
| <b>Zustand:</b>                      | Gepflegt                        |
| <b>Alter:</b>                        | Altbau                          |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 45,98 m <sup>2</sup>            |
| <b>Zimmer:</b>                       | 2                               |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                               |
| <b>WC:</b>                           | 1                               |
| <b>Balkone:</b>                      | 1                               |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | 189,50 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | 2,78                            |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 149.000,00 €                    |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                 |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Benjamin Marinkovic**

Adonia Realitätenvermittlung GmbH  
Hohenstaufengasse 9/2  
1010 Wien

T 06765446834















10 Jahre Adonia.

Immobilien sind unbeweglich.

Wir weiterhin nicht.

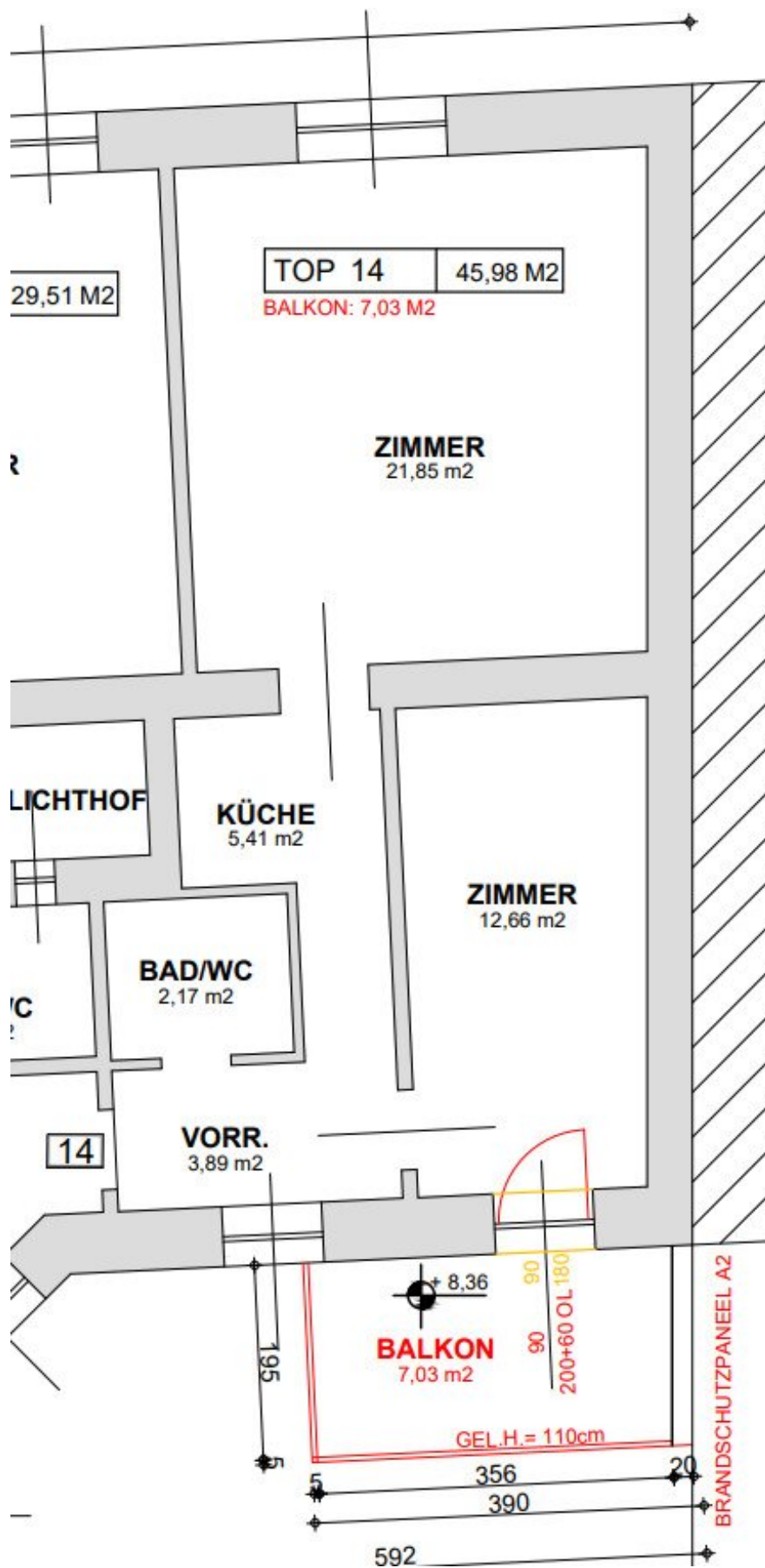




# ADONIA

*Immobilien*





# Objektbeschreibung

## Well-maintained 2-room period apartment in a prime location of Vienna's 13th district

Living area: approx. 46 m<sup>2</sup>

Price: €149,000

2nd floor

A permit for a balcony is currently being obtained. The approval costs of €10,000 are not included in the purchase price.

Elevator contribution upon completion of the lift: €4,000

## Property Description

For sale is an approx. 46 m<sup>2</sup>, well-maintained 2-room period apartment located on the 2nd floor of a classic Viennese period building. The property offers great potential for both owner-occupiers and investors.

## Layout

- Entrance hall
- Bathroom with WC
- Separate kitchen
- Living room
- Bedroom / study

(See current photos and floor plan for details)

## Condition

The apartment is in well-maintained condition and is sold as is.

The property is equipped with gas heating.

## The Building

Classic period building (Altbau) without elevator

## Location

The property is located in Fasangartengasse, in the highly sought-after 13th district of Vienna (Hietzing), in a quiet residential area between Lainz and Speising.

The neighborhood is characterized by well-maintained period buildings, single-family homes, and plenty of green space – ideal for those seeking a combination of urban living and a relaxed atmosphere.

Numerous local amenities such as supermarkets, cafés, pharmacies, banks, and local shops are nearby. The popular Hietzing shopping center as well as Hietzinger Hauptstraße with additional retail options can be reached within minutes.

For recreation, the nearby Lainzer Tiergarten, Schönbrunn Palace Park, and several smaller parks within walking distance offer excellent opportunities.

## Transport Connections

The property benefits from excellent transport connections:

- **Bus lines:** 56A, 56B, 58A, 8A – direct connections to subway line U4 (Hietzing) and Meidling station
- **S-Bahn:** Wien Speising (S80), approx. 4 minutes walking distance
- **Tram:** Lines 60, 52, 10 (connections to Hietzing and Westbahnhof), as well as line 62 (Lainz – Karlsplatz/Opera)
- **Car:** Quick access to Breitenfurter Straße, Hadikgasse, and the A1 West motorway
- **Airport:** Approx. 30 minutes to Vienna International Airport



## Price

Purchase price: €149,000

A balcony permit is currently being obtained. The approval costs of €10,000 are not included in the purchase price.

## Contract & Processing

Legal representative: Mag. Markus Wieneröter

Costs: Minimum contract fee €2,000 + expenses + 20% VAT, otherwise 1.5% + expenses + 20% VAT

## Viewings

Please send us a written inquiry including your preferred viewing times. We will respond reliably on the same day!

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 <1.500m  
Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <2.500m  
Höhere Schule <3.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <3.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m  
Bank <1.000m  
Post <1.000m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <2.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap