++NEU++ Erstbezug - fantastische 2-Zimmerwohnung in toller Lage

Objektnummer: 63059

Eine Immobilie von Adonia Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Beckmanngasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1150 Wien
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	44,84 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	180,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	3,68
Kaufpreis:	228.900,00 €
Betriebskosten:	146,71 €
USt.:	15,43 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

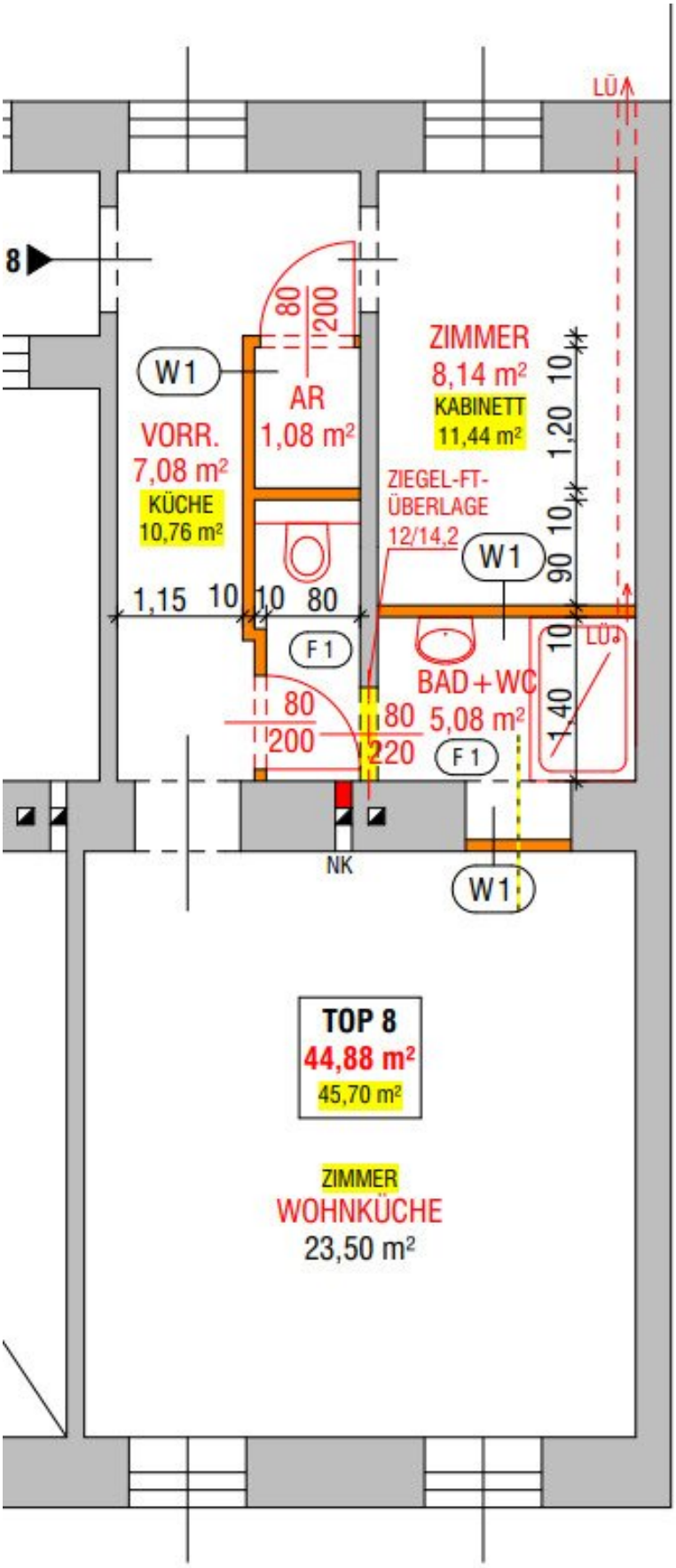
Ihr Ansprechpartner

Benjamin Marinkovic

Adonia Realitätenvermittlung GmbH
Hohenstaufengasse 9/2
1010 Wien

ADONIA

Immobilien


LÜ
8
80
200
ZIMMER
8,14 m²
KABINETT
11,44 m²
W1
AR
1,08 m²
VORR.
7,08 m²
KÜCHE
10,76 m²
ZIEGEL-FT-
ÜBERLAGE
12/14,2
W1
1,15
10
10
80
F1
BAD+WC
5,08 m²
LÜ
80
200
80
220
F1
NK
W1
TOP 8
44,88 m²
45,70 m²
ZIMMER
WOHNKÜCHE
23,50 m²

Objektbeschreibung

Sanierte Altbauwohnung in zentraler Lage des 15. Bezirks – 44 m²

Zum Verkauf gelangt diese sanierte Wohnung in einem gepflegten Altbau im 15. Wiener Gemeindebezirk.

Besichtigungstermine

Zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins bitten wir Sie, uns **jedenfalls eine schriftliche Anfrage** zukommen zu lassen. Wir antworten verlässlich noch am selben Tag!

Eckdaten

- **Wohnfläche:** ca. 44 m²
- **Bauweise:** Altbau ohne Lift
- **Stockwerk:** 1. Stock
- **Raumaufteilung:**
    - Hofseitiges Schlafzimmer
    - Sehr helles Wohnzimmer
    - Badezimmer mit Dusche und WC

Zustand

Die Wohnung befindet sich in einem **sanierten Zustand** und wird als Erstbezug verkauft. (siehe aktuelle Fotos und Grundriss)

Das Haus

Die Wohnung liegt in einem gepflegten Altbau ohne Lift. Das Gebäude wird laufend instand gehalten und besticht durch den klassischen Wiener Altbaucharme.

Lage

Die Immobilie befindet sich in der **Beckmanngasse**, einer ruhigen Seitenstraße unweit der Hütteldorfer Straße.

Die Umgebung zeichnet sich durch eine hervorragende Infrastruktur mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Cafés aus. Freizeitmöglichkeiten wie der **Schlosspark Schönbrunn** oder der **Auer-Welsbach-Park** befinden sich in der Nähe und laden zum Entspannen ein.

Verkehrsanbindung

Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet:

- **U-Bahn:** U3-Station *Hütteldorfer Straße* (direkte Verbindung zwischen Ottakring und Simmering).
- **Straßenbahnen:**
    - Linie 10 (Hietzing – Dornbach)
    - Linie 49 (Dr.-Karl-Renner-Ring – Hütteldorf/Bujattigasse)
- **Buslinien:** Ergänzen das dichte öffentliche Verkehrsnetz in der Umgebung.

Diese hervorragende Anbindung ermöglicht eine rasche und bequeme Erreichbarkeit aller

zentralen Punkte Wiens.

Preis

- **Kaufpreis:** EUR 229.000,- (Fixpreis)

- monatliche Kosten ab 01/2026: EUR 220,72

Sollten Sie **Fragen** haben oder einen **Besichtigungstermin** wünschen, zögern Sie bitte nicht mich zu kontaktieren. (am besten via E-Mail Anfrage)

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 veröffentlichen 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 <250m
Apotheke <250m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <1.750m

Kinder & Schulen
Schule <250m
Kindergarten <250m
Universität <750m
Höhere Schule <1.250m

Nahversorgung
Supermarkt <250m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <500m

Sonstige
Geldautomat <250m
Bank <500m
Post <250m
Polizei <500m

Verkehr
Bus <250m
U-Bahn <250m
Straßenbahn <250m
Bahnhof <250m
Autobahnanschluss <4.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap