

**++NEU++ 3-Zimmer Neubauwohnung in BESTLAGE!**



**Objektnummer: 63089**

**Eine Immobilie von Adonia Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1020 Wien
<b>Baujahr:</b>	1958
<b>Zustand:</b>	Teil_vollrenovierungsbed
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	85,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	41,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	1,24
<b>Kaufpreis:</b>	428.900,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	136,16 €
<b>USt.:</b>	18,07 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Benjamin Marinkovic**

Adonia Realitätenvermittlung GmbH  
Hohenstaufengasse 9/2  
1010 Wien

















## Objektbeschreibung

### Schaffen Sie sich Ihren eigenen Wohntraum - renovierungsbedürftige 3-Zimmer-Neubauwohnung in Toplage – 1020 Wien

#### Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt diese **ca. 85 m<sup>2</sup> große 3-Zimmer-Neubauwohnung** in sehr guter Lage des **02. Wiener Gemeindebezirks**.

Die Wohnung befindet sich im **2. Stock mit Aufzug (nicht barrierefrei)** eines ca. 1958 erbauten Neubaus.

#### Besichtigung:

**Zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins senden Sie uns bitte jedenfalls eine schriftliche Anfrage!**

*(Wir antworten verlässlich am selben Tag!)*

#### Raumaufteilung

- Vorraum
- Badezimmer mit Badewanne
- Abstellraum
- getrenntes WC
- Kinderzimmer
- Schrankraum
- Wohnzimmer mit Einbauküche
- Schlafzimmer

*(siehe Fotodokumentation und Grundriss)*

#### Zustand

Die Wohnung befindet sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand und wird verkauft, wie sie liegt und steht.

Schaffen Sie sich Ihren eigenen Wohnraum.

## Haus

- **ca. 1958 erbaut**
- **schöner Garten in Gemeinschaftsnutzung**
- **Kellerabteil**
- **Fahrradraum**
- **kleiner Aufzug (jedoch nicht barrierefrei)**

## Lage

- **Zentrale Lage:** Die Große Mohrengasse liegt in einem ruhigeren Seitengässchen, nur etwa 15 Minuten zu Fuß vom Stephansplatz bzw. Schwedenplatz entfernt – echtes City?Feeling, aber ohne direkten Durchzugsverkehr
- **Naherholung & Grün:** In unmittelbarer Nähe findest du den Augarten, Wiener Prater und den Donaukanal – perfekt für Sport, Radfahren oder Spaziergänge
- **Infrastruktur:** Um die Ecke befinden sich sämtliche Annehmlichkeiten – Supermärkte, Bäcker, Apotheken, Banken, Restaurants und Cafés sind bequem zu Fuß erreichbar
- **Kulturelles Flair:** Der 2. Bezirk boomt – nahe Universitäten (WU, Webster), Büros und zahlreiche Kulturangebote wie Galerien oder das Serapion?/Odeon?Theater im angrenzenden Palais Bellegarde

## Verkehrsanbindung

- **U?Bahn:**

- U1-Station **Nestroyplatz** (~5 Min zu Fuß)
- U2-Station **Taborstraße** (~6 Min zu Fuß)
- **Straßenbahn & Bus:**
  - Tram-Haltestelle **Karmeliterplatz** (~5 Min Fußweg)
  - Buslinien z. B. 48A, 59A, 5B, 92A und Nachtbusse wie N25/N29 in der Nähe
- **S?Bahn & Regionalzüge:**
  - **Praterstern** (S?Bahn, Regionalzüge bis zum Flughafen, Westbahn nach Salzburg) in ~10 Min erreichbar
- **Fahrrad & Fuß:**
  - Breite Rad? und Fußwege entlang Donaukanal und Augarten bzw Rad Highway Praterstraße – ideal für Pendler oder Sportfreunde.

## Kaufpreis

€ 429.000,-

monatliche Betriebskosten ab 01/2026: € 486,16

## Kontakt

Für **Fragen** oder zur **Vereinbarung eines Besichtigungstermins** kontaktieren Sie uns bitte **am besten per E-Mail**.

Bitte stellen Sie sicher, dass Sie diese Immobilie **ausschließlich über Adonia Immobilien** anfragen – **Mehrfachanfragen** bei anderen Maklerbüros können problematisch sein.

## Über Adonia Immobilien

? **Goldener IMMY 2019 – Auszeichnung für Wiener Qualitätsmakler**

Auch prämiert als:

- **Bestes Start-Up**
- **Qualitätsmakler 2015, 2018, 2019 und 2020**

Besuchen Sie auch unsere Website: [adonia.at](http://adonia.at)

## Wichtige Hinweise

- **Wirtschaftliches Naheverhältnis** zum Abgeber/der Abgeberin besteht – unsere Rolle als **Doppelmakler** bleibt davon unberührt.
- Alle Angaben basieren auf den Informationen des Abgebers/der Abgeberin – **Irrtum und Änderungen vorbehalten.**
- Unsere **Allgemeinen Geschäftsbedingungen (AGB)** finden Sie im Exposé und auf unserer Homepage.
- Ihre **personenbezogenen Daten** werden gemäß den **Datenschutzbestimmungen** verarbeitet. Details dazu finden Sie auf unserer Website unter **Datenschutzinformation.**

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 <1.000m

Krankenhaus <500m

### Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.500m

### Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

### Sonstige

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

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap