

**++NEU++ 2-Zimmer Wohnung in toller Lage!**



**Objektnummer: 63096**

**Eine Immobilie von Adonia Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1020 Wien
<b>Zustand:</b>	Sanierungsbeduerftig
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	31,89 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	171,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	119.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **Benjamin Marinkovic**

Adonia Realitätenvermittlung GmbH  
Hohenstaufengasse 9/2  
1010 Wien

T 06765446834

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











## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt dieses sanierungsbedürftige **ca. 32 m<sup>2</sup> große 2-Zimmer Wohnung gleich bei der Venediger Au.**

**++ZUR VEREINBARUNG eines BESICHTIGUNGSTERMINS lassen SIE uns BITTE JEDENFALLS eine schriftliche ANFRAGE zukommen! (wir antworten verlässlich am selben Tag!)++**

### Zustand:

Das Objekt befindet sich **in einem sanierungsbedürftigen Zustand** und wird wie es liegt und steht verkauft.

### Räumlichkeiten:

- Vorraum
- Kabinett
- Zimmer
- Badezimmer mit WC

### Haus:

Das Objekt befindet sich im **EG eines klassischen Altbaus.**

### Lage:

Der Wiener Prater mit all seinen berühmten Attraktionen ist nur wenige Gehminuten entfernt, dennoch ist die Wohnung äußerst ruhig in einer Einbahnstraße mit sehr guten Parkmöglichkeiten gelegen. In Gehdistanz zur Wohnung befinden sich verschiedenste wichtige Nahversorger, wie z.B. Billa-, Hofer-, Anker- und Bipa-Filialen. Auch zahlreiche Kaffeehäuser und Restaurants befinden sich in unmittelbarer Nähe. Eine Reihe an Fach- und Allgemeinmedizinern ist bequem zu Fuß zu erreichen. Weiters in Gehdistanz befinden sich zahlreiche Kinderbetreuungsstätten, Schulen und die Fachhochschule des Bfi. Der Venediger-Au-Park liegt praktisch vor der Haustüre ebenso ist die neue WU leicht zu

erreichen.

### **Verkehrsanbindung:**

Die Wohnung ist optimal an den öffentlichen Verkehr angebunden. In nur 3 Minuten Gehdistanz erreichen Sie den Praterstern (Wiens wichtigsten Verkehrsknotenpunkt). Hier haben Sie Zugriff auf U-Bahn (U1,U2), S-Bahn (S,S1,S2,S3,S7 und Fernzüge) und die Straßenbahnlinie 5 und 0. Auch mit dem Auto sind Sie perfekt angebunden.

### **Preis:**

Der lastenfreie Kaufpreis für dieses Objekt beträgt **EURO 119.000,-**

monatliche Kosten ab 01/2026: **EURO 101,85**

### **Vertragserrichter:**

Mag. Georg Kampas (1,5% + Barauslagen + 20% USt)

**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](http://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 <1.000m  
Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <500m  
Höhere Schule <2.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <1.000m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap