

**++NEU++ Tolle 1,5-Zimmer-Neubauwohnung mit Balkon  
und separater Küche**



**Objektnummer: 63260**

**Eine Immobilie von Adonia Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Bujattigasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Baujahr:	1957
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	33,02 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	125,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1,89
Kaufpreis:	179.000,00 €
Betriebskosten:	94,00 €
USt.:	9,40 €
Provisionsangabe:	

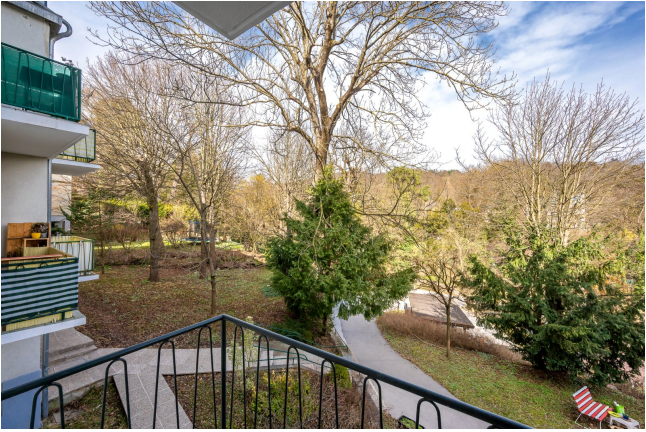
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Benjamin Marinkovic**

Adonia Realitätenvermittlung GmbH  
Hohenstaufengasse 9/2











10 Jahre Adonia.

Immobilien sind  
unbeweglich.

Wir weiterhin nicht.



**ADONIA**

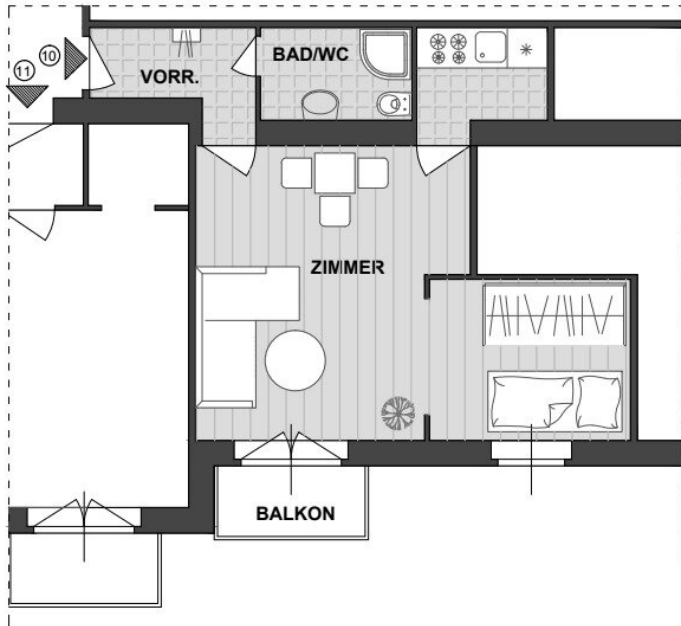
*Immobilien*

seit 2014



**ADONIA**

*Immobilien*



## STIEGE 1

WOHNUNG 10, HOCHPARTERRE

VORRAUM 3,14 m<sup>2</sup>

BAD/WC 2,36 m<sup>2</sup>

ZIMMER 17,28 m<sup>2</sup>

KOCHNISCHE 2,47 m<sup>2</sup>

KABINETT 7,71 m<sup>2</sup>

---

32,96 m<sup>2</sup>

BALKON 3,19 m<sup>2</sup>

## Objektbeschreibung

### Teilrenovierte 33 m<sup>2</sup> Wohnung mit Balkon – 14. Bezirk, Wien

Zum Verkauf steht eine **ca. 33 m<sup>2</sup> große Wohnung**, die sich in **gepflegtem Zustand** befindet. Die Wohnung verfügt über einen **kleinen Balkon** und liegt in einer gefragten Lage des **14. Wiener Gemeindebezirks**.

### Mehrere Einheiten verfügbar!

Dieses **ältere Neubaugebäude** (Baujahr **1957**, laut Plan) bietet sich ideal als **Anlageobjekt zur Vermietung** mit **freiem Mietzins** an.

### Besichtigung vereinbaren

Um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren, senden Sie uns bitte **eine schriftliche Anfrage**. Wir antworten **zuverlässig am selben Tag!**

### Objektdetails

Räumlichkeiten (*1. Obergeschoss – Stiege 1, Top 10*)

- Vorraum
- Kleines Bad mit Dusche und WC
- Wohnzimmer mit getrennter Kochzeile
- Schlafkabinett
- Balkon

**Hinweis:** Siehe **Fotos** und **Grundriss** zur Veranschaulichung.

### Zustand

Die Wohnung ist **gepflegt** und kann **sofort vermietet** werden.

**Es stehen noch weitere Einheiten zum Verkauf, gerne können wir Ihnen auf Anfrage eine Preisliste zukommen lassen.**

## **Das Gebäude**

- **Baujahr: 1957**
- Gelegen im **1. Obergeschoss** eines gepflegten, älteren Neubaus in der **Bujattigasse**, nahe der **Hüttelbergstraße**
- **Kein Lift**
- Verfügt über eine **schöne Gartenanlage** und **Kellerräume**

## **Lage-Highlights**

Die Wohnung befindet sich in der **Bujattigasse, 1140 Wien**, und bietet eine **idyllische, ruhige Umgebung**, einschließlich eines kleinen Baches und viel Grün direkt vor der Haustür.

In der Nähe befinden sich:

- Geschäfte des täglichen Bedarfs (Lebensmittel, Restaurants, Bekleidungsgeschäfte, Apotheken, Banken)
- Verschiedene Arztpraxen
- **Hüttelbergwald**, ideal für Sport- und Freizeitaktivitäten

Detaillierte Informationen entnehmen Sie bitte dem **Lageplan**.

## **Verkehrsanbindung**

Die Wohnung ist **hervorragend angebunden** an das Wiener öffentliche Verkehrsnetz:

- **U-Bahn:** U4 (Hütteldorf)
- **Buslinien:** 43B, 50A, 50B, 52A, 52B
- **Straßenbahn:** 49, 52 (Direktverbindung Westbahnhof)

Die **Wiener Innenstadt** ist in nur **20 Minuten** erreichbar.

Kindergärten, Schulen und Universitäten sind ebenfalls **ideal angebunden**.

## **Kaufpreis**

Der Preis für diese Wohnung beträgt **€ 179.000**

### **monatliche Kosten:**

Reparaturrücklage: € 10,58

Betriebskosten: € 101,07

## **Vertragserrichtung und Abwicklung**

Die Vertragserrichtung und Abwicklung erfolgt durch:

**Dr. Manfred Palkovits, Mag. Martin Sohm**

**Rudolfsplatz 12, 1010 Wien**

**Kosten:** 1,5% plus Barauslagen plus 20% USt

Sollten Sie **Fragen** haben oder einen **persönlichen Beratungstermin** wünschen, zögern Sie bitte nicht mich zu kontaktieren!

**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!**

**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 <2.500m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <250m

Universität <2.000m

Höhere Schule <4.750m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <750m  
Einkaufszentrum <2.750m

**Sonstige**

Geldautomat <250m  
Bank <250m  
Post <2.250m  
Polizei <750m

**Verkehr**

Bus <250m  
Straßenbahn <250m  
U-Bahn <1.000m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <2.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap