

**++NEU++ Altbauklassiker: 3-Zimmer Wohnung mit  
enormen Sanierungspotenzial**



**Objektnummer: 63278**

**Eine Immobilie von Adonia Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Linzer Straße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	56,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	169,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	2,66
Kaufpreis:	188.900,00 €
Betriebskosten:	137,10 €
USt.:	13,88 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Benjamin Marinkovic**

Adonia Realitätenvermittlung GmbH  
Hohenstaufengasse 9/2  
1010 Wien













10 Jahre Adonia.

Immobilien sind unbeweglich.

Wir weiterhin nicht.

  
**ADONIA**  
Immobilien  
seit 2014



# ADONIA

*Immobilien*



# Objektbeschreibung

## Charmante 3-Zimmer-Altbauwohnung in zentraler Lage des 14. Bezirks

**Wohnfläche: ca. 56 m<sup>2</sup> | Kaufpreis: € 189.000**

Zum Verkauf steht eine ca. 56 m<sup>2</sup> große 3-Zimmer-Altbauwohnung im Herzen des 14. Wiener Gemeindebezirks. Die Immobilie bietet Potenzial zur individuellen Gestaltung und befindet sich in einer attraktiven Lage an der Linzer Straße.

## Besichtigungstermin

**Bitte senden Sie uns eine schriftliche Anfrage, um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren!**

*(Wir antworten zuverlässig am selben Tag.)*

## Räumlichkeiten

- Vorraum
- Getrenntes WC
- Badezimmer
- Wohnzimmer
- Schlafzimmer
- Schlafzimmer

*(Details siehe aktuelle Fotos und Grundriss, siehe auch Beispielfoto nach einer möglichen Sanierung)*

## Zustand der Wohnung

Die Wohnung befindet sich in einem **komplett sanierungsbedürftigen Zustand** (ohne Heizung) und wird im derzeitigen Zustand verkauft.

## Das Gebäude

Die Wohnung liegt im 1. **Stock** eines klassischen Altbaus.

## Lage

Das Objekt liegt an der **Linzer Straße**, im Herzen des 14. Wiener Bezirks. Die Umgebung ist bekannt für ihre gute Infrastruktur und beliebte Wohnqualität:

- Zahlreiche **Straßenbahn- und Bushaltestellen** in unmittelbarer Nähe
- **Erich Auer Park** in Gehweite – perfekt für Erholung nach einem langen Tag
- **Geschäfte des täglichen Bedarfs** wie Supermärkte, Apotheken, Banken und Restaurants fußläufig erreichbar
- **Kindergärten, Schulen und Universitäten** über die öffentlichen Verkehrsmittel optimal angebunden

Die exzellente öffentliche Anbindung ermöglicht es, Parks, Freizeitanlagen und die Innenstadt Wiens in kürzester Zeit zu erreichen.

## Preis

Kaufpreis: **€ 189.000**

monatliche Kosten (lt. Vorschreibung): **€ 217,35**

**Reparaturrücklage per 02.03.2026: € 39.930,10**

## Vertragserrichtung und Abwicklung

Rechtsanwalt: Mag. Georg Kampas

Kosten: **1,5 %** zzgl. Barauslagen und **20 % USt**

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!**

**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 <250m

Apotheke <250m

Klinik <750m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.250m  
Höhere Schule <2.250m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <250m  
Einkaufszentrum <1.750m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <750m

### **Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <750m  
Straßenbahn <250m  
Bahnhof <750m  
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap