



**Oesterreich.Immobilien**  
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 16315

erstellt am : 08.10.2023

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 199000€

Straße: Kujanikgasse

1110 Wien

Wien Österreich

### Kontaktinformationen:

Luca Luca

Tel:

pr@adonia-immobilien.at

Wohnfläche: 71.28m<sup>2</sup>

## **++NEU++ Leistbare 3-Zimmer Altbau-Wohnung mit viel Potenzial! Toller Grundriss**



Zum Verkauf gelangt diese ca. 71m<sup>2</sup> große 3-Zimmer Altbauwohnung in guter Lage des 11. Wiener Gemeindebezirks.

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

Es handelt sich grundbücherlich um 2 Wohnungen:

Top 26: 2 Zimmer: 49,89m<sup>2</sup>

Top 27: 1 Zimmer: 21,39m<sup>2</sup>

Räumlichkeiten:

Vorraum mit Küche  
Badezimmer mit Dusche und WC  
Schlafzimmer  
Schlafzimmer  
Wohnzimmer  
Abstellraum

(siehe aktuelle Fotodoku und Grundriss)

Zustand:

Die Wohnung befindet sich in einem sanierungsbedürftigen und wird wie sie liegt und steht verkauft!

Haus:

Die Wohnung befindet sich im 2. Stock (ohne Lift) eines gepflegten Altbaus.

Lage:

Die unmittelbare Lage kann als gut bezeichnet werden!

Es ist ruhig und dennoch befindet man sich in der Nähe des Hauptbahnhofes. Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs sind fußläufig erreichbar.

Verkehrsanbindung:

Das Objekt ist über die Straßenbahn 6 (Westbahnhof - Geiereckstraße), 11 (Otto-Probst-Platz - Kaiserebersdorf) und D (Nußdorf - Alfred-Adler-Straße) und die Buslinie 69A (Hauptbahnhof - Simmering) perfekt öffentlich angebunden.

Preis:

Der Preis für diese Wohnung beträgt EURO 199.000.-

Vertragserrichtung und Abwicklung: Dr. Manfred Palkovits, Mag. Martin Sohm, Rudolfsplatz 12, 1010 Wien 1,5% plus Barauslagen plus 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!

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 Exposé 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. Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie. Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig. Infrastruktur / Entfernungen  
Gesundheit  
Arzt &lt;500m  
Apotheke &lt;500m  
Klinik &lt;500m  
Krankenhaus &lt;2.250m  
Kinder &lt;500m  
Schulen  
Schule &lt;500m  
Kindergarten &lt;750m  
Universität &lt;750m  
Höhere Schule &lt;1.750m  
Nahversorgung  
Supermarkt &lt;250m  
Bäckerei &lt;750m  
Einkaufszentrum &lt;1.500m  
Sonstige  
Geldautomat &lt;1.000m  
Bank &lt;1.000m  
Post &lt;1.000m  
Polizei &lt;1.250m  
Verkehr  
Bus &lt;250m  
U-Bahn &lt;1.250m  
Straßenbahn &lt;250m  
Bahnhof &lt;750m  
Autobahnanschluss &lt;250m  
Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Eckdaten

Nutzungsart: Privatimmobilie

Wohnfläche: 71.28m<sup>2</sup>

Zimmer: 3

Bäder: 1

## Preisinformationen

Kaufpreis: 199000€

## Kontaktinformationen

Vorname: Luca

Nachname: Luca

E-Mail: [pr@adonia-immobilien.at](mailto:pr@adonia-immobilien.at)