



**Oesterreich.Immobilien**  
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 32695

erstellt am : 28.12.2023

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 209000€

Straße:

1020 Wien

Wien Österreich

Wohnfläche: 46m<sup>2</sup>

### Kontaktinformationen:

Luca Schelodetz

Tel:

pr@adonia-immobilien.at

**++Freier Mietzins++ 2-Zimmer ALTBAU, ideale Aufteilung, befristet vermietet, exzellente Lage!**



### BESCHREIBUNG

Zum Verkauf gelangt diese noch bis 1.6.2025 befristet vermietete, ca. 46m<sup>2</sup> große 2-Zimmer-Wohnung in guter Lage des 2. Wiener Gemeindebezirks.

Zustand:

Es handelt sich um eine gebrauchte Wohnung, welche wie sie liegt und steht verkauft wird. (siehe aktuelle Fotodokumentation vom 02.2023)

Räumlichkeiten: Die Wohnung ist im 3. Obergeschoss (ohne Lift) gelegen.

Vorraum

Küche  
WC  
Badezimmer  
Wohnzimmer  
Schlafzimmer

(siehe Plan und aktuelle Fotos)

Vermietung:

Die Wohnung ist noch bis 1.6.2025 befristet vermietet. Die monatliche Bruttogesamtmiete beträgt in etwa ? 451,11.

Der Mieter zahlt pünktlich und ist verlässlich.

Besichtigung:

Wir bitten um Ihr Verständnis, dass das Objekt auf Grund des aufrechten Mietverhältnisses nur bei ernsthaften Kaufinteresse von Innen besichtigt werden kann.

Die veröffentlichten Fotos stammen von 02.2023 und bilden den aktuellen Stand ab!

Haus:

Die Wohnung befindet sich im Hofgebäudes eines wunderschönen Stilaltbaus im 3.OG ohne Lift und somit in absoluter Ruhelage.

Lage:

Die kaufgegenständliche Wohnung befindet sich in der Lessinggasse und somit im Herzen des 2. Bezirkes in absoluter top Lage. Fußläufig sind in der Umgebung zahlreiche Geschäfte des täglichen Bedarfs (Lebensmittel, Restaurants, Bekleidungsgeschäfte, Apotheken, Banken) sowie auch diverse Arztpraxen binnen weniger Minuten zu erreichen. Die Lage kann als sehr gut bezeichnet werden. Weniger als 3 min zu Fuß entfernt befinden sich die Straßenbahnlinien 2 und 5. Diese bieten eine perfekte Verbindung quer durch Wien. Wenige Schritte von der Haustüre entfernt befindet sich auch zahlreiche Buslinien (5B, etc.) In der Folge kann die Wiener Innenstadt (15 Minuten), sowie auch die Randbezirke in kürzester Zeit erreicht werden. Kindergärten, Schulen und Universitäten sind mit den oben genannten öffentlichen Verkehrsmitteln bestens angebunden. In der Nähe der Wohnung befindet sich der Augarten, welcher nach einem stressigen Arbeitstag zum Relaxen einladen. Durch die sehr gute öffentliche Anbindung, können auch weiter entfernte Freizeit- und Sporteinrichtungen binnen kurzer Zeit erreicht werden.

Verkehrsanbindung:

Die Wohnung ist über die Straßenbahnlinien 2, 5 und zahlreicher Buslinien (5B, etc.) optimal öffentlich angebunden.

Preis:

Der lastenfreie Kaufpreis für diese Objekt beträgt EURO 209.000

Vertragserrichtung und Abwicklung: Mag. Alexandra Serek (Rechtsanwälte SEREK ? HAUSER ? MICHTNER Fichtegasse 2a, A-1010 Wien), 1,5% plus Barauslagen plus 20% Ust

Die Verfügbarkeit eines Kellerabteils ist auf Wunsch des Käufers vorab zu prüfen!

Sollten Sie Fragen haben oder eine Besichtigung 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 und 2019 als Qualitätsmakler ausgezeichnet!

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 Auftraggeber ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht. Infrastruktur / Entfernungen Gesundheit Arzt

## Eckdaten

Wohnfläche: 46m<sup>2</sup>

Zimmer: 2

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Befuerung: Gas,  
hwbwert: 118.3m<sup>2</sup>

fgeewert: 2.68m<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 209000€

## Kontaktinformationen

Vorname: Luca

Nachname: Schelodetz

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