

Inserat ID: 6230

erstellt am : 06.09.2023

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 315000€

Straße: Heiligenstädter Straße

1190 Wien

Wien Österreich

### Kontaktinformationen:

Benjamin Benjamin

Tel:

bm@adonia-immobilien.at

Wohnfläche: 63m<sup>2</sup>

### 3-Zimmer Altbau-ERSTBEZUG mit getrennter Küche, zentrale Lage in 1190!



Zum Verkauf gelangt diese wunderschöne, ca. 63 m<sup>2</sup> große, Eigentumswohnung mit 3 Zimmern und getrennter Küche!

\*\*\*ZUR VEREINBARUNG eines BESICHTIGUNGSTERMINS lassen SIE uns BITTE JEDENFALLS eine schriftliche ANFRAGE am besten gleich mit Ihren TERMINWÜNSCHEN zukommen! (wir antworten verlässlich am selben Tag!)

Bei dem Objekt handelt es sich um eine Wohnung, welche aber auch ideal als Büro oder Praxis genutzt werden kann!

## Raumaufteilung: Top 25, 3. Obergeschoss

Vorraum  
getrenntes WC  
Badezimmer  
getrennte Küche  
Schlafkabinett  
Schlafzimmer  
Wohnzimmer

(es handelt sich derzeit noch um Beispielbilder, siehe Grundriss)

### Zustand/Haus:

Es handelt sich um einen klassischen Altbau mit vielen Stilelementen. Ein Großteil der Altbauwohnungen wurde generalsaniert und abverkauft. Nun wurde das Dachgeschoss ausgebaut und 8 neue Einheiten geschaffen. Im Zuge dessen wurden Sanierungsarbeiten am Stiegenhaus, der Lifteinbau und der Einbau einer Gas-Zentralheizung realisiert.

### Lage:

Die Wohnung befindet sich in der Heiligenstädter Straße und somit im 19. Bezirk.

Fußläufig sind in der Umgebung zahlreiche Geschäfte des täglichen Bedarfs (Lebensmittel, Restaurants, Bekleidungsgeschäfte, Apotheken, Banken) sowie auch diverse Arztpraxen binnen weniger Minuten zu erreichen.

Direkt vor der Haustür befindet sich die Buslinie 10A, U4 Heiligenstadt, sowie die S-Bahn Heiligenstadt. Mit den öffentlichen Verkehrsmitteln kann in der Folge die Wiener Innenstadt innerhalb von 10 Minuten erreicht werden.

Weitere öffentliche Verkehrsmittel: Straßenbahnlinien 37 und D.

Kindergärten, Schulen und Universitäten sind mit den oben genannten öffentlichen Verkehrsmitteln bestens angebunden.

Genauere Informationen entnehmen Sie bitte dem Lageplan!

### Verkehrsanbindung:

Die Wohnung ist über die Autobuslinie 10A sowie die Straßenbahnlinien 37,D und die U4 Heiligenstadt sehr gut öffentlich angebunden.

### Preis:

Der Preis für diese Eigentumswohnung beträgt EURO 315.000.

Die monatlichen Kosten ( Betriebskosten, Reparaturfondszahlung und Umsatzsteuer) belaufen sich

auf ca. EUR 2,4/m². (exklusive Liftbetriebskosten)

Sollten Sie Fragen haben, zögern Sie bitte nicht mich zu kontaktieren.

Nicht alle unserer Immobilien werden auf die gängigen Immobilienplattformen exportiert! Besuchen Sie unsere Homepage unter [adonia-immobilien.at](https://adonia-immobilien.at) um alle Immobilien sehen zu können!

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](https://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. 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 &lt;500m Apotheke &lt;250m Klinik &lt;750m Krankenhaus &lt;1.250m Kinder  
&lt;Schulen Schule &lt;500m Kindergarten &lt;500m Universität &lt;500m Höhere  
Schule &lt;1.000m Nahversorgung Supermarkt &lt;250m Bäckerei  
&lt;750m Einkaufszentrum &lt;1.250m Sonstige Geldautomat &lt;250m Bank  
&lt;250m Post &lt;750m Polizei &lt;750m Verkehr Bus &lt;250m U-Bahn  
&lt;250m Straßenbahn &lt;250m Bahnhof &lt;750m Autobahnanschluss  
&lt;750m Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Eckdaten

Wohnfläche: 63m<sup>2</sup>

Zimmer: 3

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Befuerung: Gas,  
hwbwert: 197m<sup>2</sup>

fgeewert: 4.56m<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 315000€

## Kontaktinformationen

Vorname: Benjamin

Nachname: Benjamin

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