



**Oesterreich.Immobilien**  
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 39713

erstellt am : 06.02.2024

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 169000€

Straße:

1100 Wien

Wien Österreich

### Kontaktinformationen:

Luca Schelodetz

Tel:

pr@adonia-immobilien.at

Wohnfläche: 48.12m<sup>2</sup>

## **++NEU++ Renovierungsbedürftige 2-Zimmer ALTBAUWOHNUNG mit Balkon!**



Zum Verkauf gelangt diese renovierungsbedürftige, ca. 48m<sup>2</sup> große 2-Zimmer Altbauwohnung mit Balkon in guter Lage des 10. Wiener Gemeindebezirks.

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

Räumlichkeiten: 3. Stock mit Lift!

Vorraum  
Badezimmer/WC  
Wohnzimmer  
Schlafzimmer  
Balkon

(siehe aktuelle Fotos)

Zustand:

Die Wohnung befindet sich in einem renovierungsbedürftigen Zustand und wird wie sie liegt und steht verkauft. (siehe aktuelle Fotos)

Haus:

Die Wohnung befindet sich im 3. Liftstock eines gepflegten Altbaus.

Im Haus stehen noch weitere Einheiten zum Verkauf:

|         |    |                  |         |                      |
|---------|----|------------------|---------|----------------------|
| Top 3-4 | HP | 68m <sup>2</sup> | 3Zimmer | 199.000? (unsaniert) |
| Top 5   | HP | 26m <sup>2</sup> | 1Zimmer | 85.000? (unsaniert)  |
| Top 7   | HP | 38m <sup>2</sup> | 2Zimmer | 115.000? (unsaniert) |
| Top 30  | DG | 80m <sup>2</sup> | 3Zimmer | 449.000? (saniert)   |

Lage:

Die kaufgegenständliche Wohnung befindet sich in guter Lage des 10. Bezirks.

Die Infrastruktur der Umgebung zeichnet sich durch zahlreiche Geschäfte des täglichen Bedarfs (Lebensmittel, Restaurants, Bekleidungsgeschäfte, Apotheken, Banken) sowie auch diverse Arztpraxen aus.

Durch den in der Nähe befindliche Straßenbahnlinie 6 erhält man eine gute öffentliche Anbindung zum Matzleinsdorferplatz, der wiederum Ausgangspunkt für diverse S-Bahnlinien (Floridsdorf ? Meidling) und Straßenbahnen ist. Weiters wird schon eifrig an der neuen U2 Station Matzleinsdorferplatz gebaut, sodass in naher Zukunft auch eine U-Bahnverbindung mitten ins Zentrum geschaffen wird.

Weiter öffentliche Verkehrsmittel: Autobuslinie: 7A (weiterführend zur U1 Station Reumannplatz).

Auch Kindergärten und Schulen und Universitäten sind mit den obengenannten öffentlichen Verkehrsmitteln gut angebunden.

Zur Freizeitgestaltung bzw. als Ruheoase kann der angrenzende Belgradplatz sowie der in der Nähe liegende Fortunapark aufgesucht werden.

Genauere Informationen sind dem Lageplan zu entnehmen!

Verkehrsanbindung:

Die Wohnung ist über die Straßenbahnlinie 6 bzw. die Autobuslinie 7A sehr gut öffentlich angebunden.

Preis:

Der Preis für diese Eigentumswohnung beträgt EURO 169.000.-

Sollten Sie Fragen haben oder einen persönlichen Besichtigungstermin wünschen, zögern Sie bitte nicht mich zu kontaktieren.

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. 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;1.500m  
Kinder  
&lt;500m  
Schulen  
Schule &lt;500m  
Kindergarten &lt;500m  
Universität &lt;1.000m  
Höhere  
Schule &lt;2.500m  
Nahversorgung  
Supermarkt &lt;500m  
Bäckerei  
&lt;500m  
Einkaufszentrum &lt;1.500m  
Sonstige  
Geldautomat &lt;500m  
Bank  
&lt;500m  
Post &lt;500m  
Polizei &lt;1.000m  
Verkehr  
Bus &lt;500m  
U-Bahn

&lt;1.000mStraßenbahn &lt;500mBahnhof &lt;1.000mAutobahnanschluss  
&lt;2.000mAngaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Eckdaten

Wohnfläche: 48.12m<sup>2</sup>

Zimmer: 2

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

hwbwert: 141m<sup>2</sup>

fgeewert: 4.38m<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 169000€

Nebenkosten: 108.27€

## Kontaktinformationen

Vorname: Luca

Nachname: Schelodetz

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