



**Oesterreich.Immobilien**  
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 6453

erstellt am : 06.09.2023

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 279000€

Straße:

1170 Wien

Wien Österreich

### Kontaktinformationen:

Luca Schelodetz

Tel:

pr@adonia-immobilien.at

Wohnfläche: 44.92m<sup>2</sup>

## **++NEU++ Fantastische 2 Zimmer Altbauwohnung mit perfektem Grundriss sofort beziehbar mit Möbeln**



Zum Verkauf gelangt diese ca.45 m<sup>2</sup> große 2-Zimmer ALTBAU-Wohnung in guter Lage des 17. Wiener Gemeindebezirks.

**\*\*\*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!)\***

Raumaufteilung:

sehr guter Grundriss!

+ Vorraum

+ kleines Badezimmer und WC mit Fenster

+ Küche

+ Zimmer

+ Zimmer

(siehe Grundriss u. aktuelle Fotos)

Zustand:

Die Wohnung befindet sich in einem gebrauchten aber bewohnbaren Zustand und wird wie sie liegt und steht verkauft!

Die Wohnung kann mit oder ohne Möbel erworben werden.

Haus:

Die Wohnung befindet sich teilweise hofseitig im 1. OG eines schönen Altbaus. Das Haus verfügt bereits über einen Personenaufzug und ein bereits ausgebautes Dachgeschoss.

Lage:

Das Haus ist in der Gschwandnergasse gelegen. Die unmittelbare Lage kann als sehr gut bezeichnet werden! Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs sind fußläufig erreichbar. Es liegt eine detaillierte Lagebewertung vor die wir Ihnen auf Anfrage gerne zukommen lassen!

Verkehrsanbindung:

Die Wohnung ist über die Straßenbahnlinien 9 und 43 sehr gut öffentlich angebunden. Rasch ist man bei der U-6 Station "Alser Straße" und auch von der U-Bahnverlängerung U-5 wird der Standort profitieren.

Preis:

Der Preis für diese Eigentumswohnung beträgt EURO 279.000

Die monatlichen Kosten setzen sich wie folgt zusammen:

Betriebskosten: ca. 105?

Lift: ca. 23?

Rep. Reserve: ca. 45?

+ ca. 13? Ust.

Summe: ca 186? (Brutto)

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.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die ab 1.12.2012 geltende generelle 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 wirtschaftliches Naheverhältnis besteht. Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht. Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit/Arzt &lt;500m Apotheke &lt;500m Klinik &lt;500m Krankenhaus &lt;1.500m Kinder &lt; Schulen/Schule &lt;500m Kindergarten &lt;500m Universität &lt;2.000m Höhere Schule &lt;1.000m Nahversorgung/Supermarkt &lt;500m Bäckerei

&lt;500mEinkaufszentrum &lt;500mSonstigeGeldautomat &lt;500mBank  
&lt;500mPost &lt;500mPolizei &lt;500mVerkehrBus &lt;500mU-Bahn  
&lt;1.000mStraßenbahn &lt;500mBahnhof &lt;1.000mAutobahnanschluss  
&lt;3.500mAngaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Eckdaten

Wohnfläche: 44.92m<sup>2</sup>

Zimmer: 2

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

hwbwert: 130.8m<sup>2</sup>

fgeewert: 2.26m<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 279000€

## Kontaktinformationen

Vorname: Luca

Nachname: Schelodetz

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