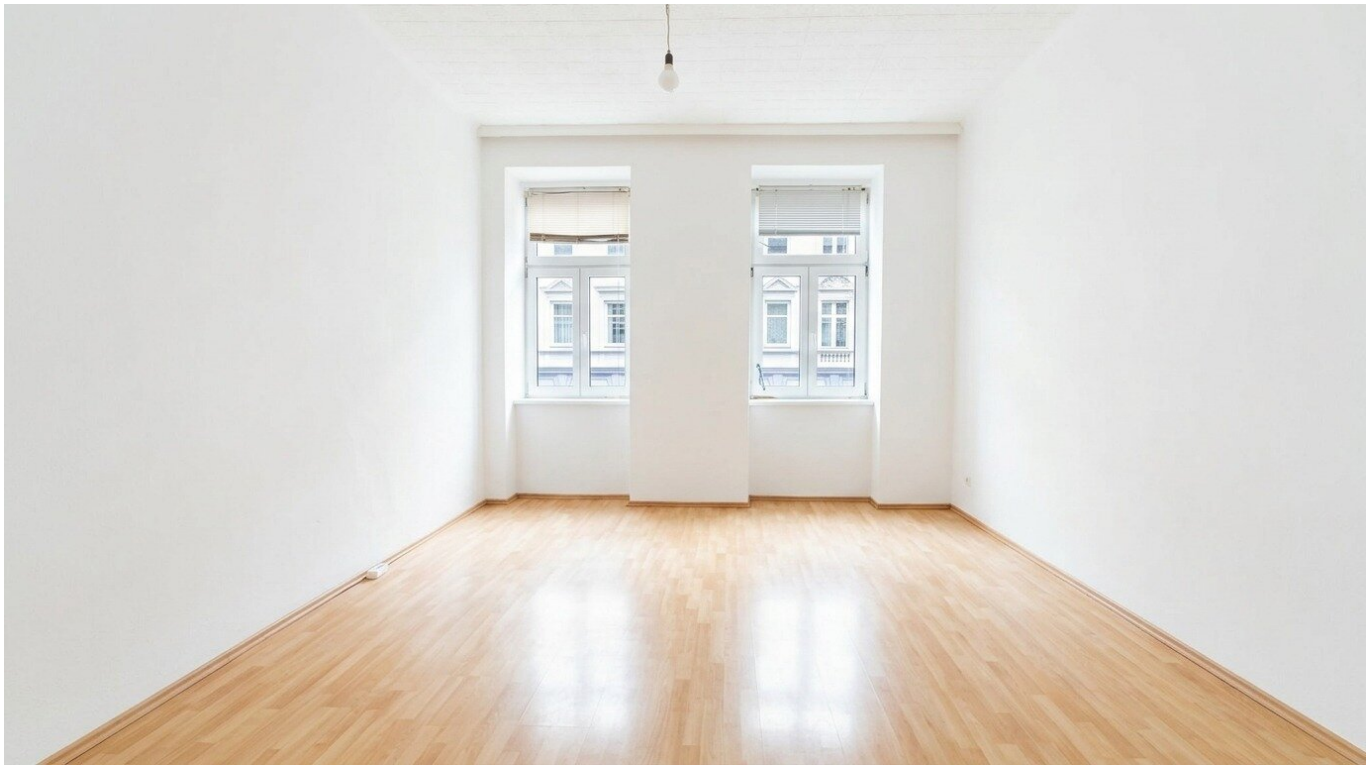
Kompakte Altbauwohnung mit Sanierungspotenzial – Nähe U1 & S-Bahn



Objektnummer: 5570/382

Eine Immobilie von Kirschner Immo GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Baujahr:	1892
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	29,01 m²
Nutzfläche:	29,01 m²
Zimmer:	1,50
Heizwärmebedarf:	E 143,20 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	F 3,48
Kaufpreis:	84.900,00 €
Betriebskosten:	87,03 €
Heizkosten:	24,66 €
USt.:	11,17 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Dominik Kirschner

Kirschner Immo GmbH
Würzburggasse 4 / 7
1130 Wien

T +43 6605195782

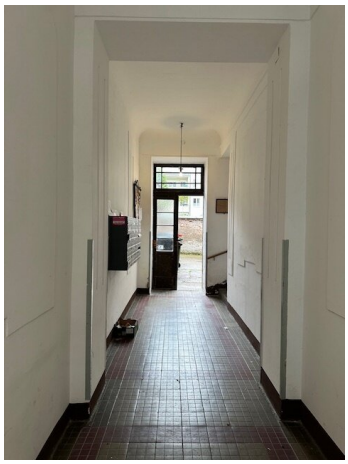
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











Objektbeschreibung

In zentraler Lage des 10. Wiener Gemeindebezirks, in der Herzgasse, gelangt diese **ca. 29,01 m² große 1-Zimmer-Altbauwohnung** zum Verkauf.

Die Wohnung befindet sich im **1. Stock eines Wohnhauses ohne Lift** und bietet eine interessante Gelegenheit für Eigennutzer, Anleger und handwerklich versierte Käufer, die eine kompakte Immobilie nach ihren eigenen Vorstellungen gestalten möchten.

Die Wohnung ist sanierungsbedürftig und eröffnet damit vielfältige Möglichkeiten, durch eine durchdachte Modernisierung ein gemütliches Single-Apartment oder eine attraktive Kleinwohnung zu schaffen.

Besonderes Highlight – WC-Einbau in die Wohnung möglich!

Ein wesentlicher Vorteil dieser Immobilie ist die Möglichkeit, das derzeit außerhalb der Wohnung befindliche WC direkt in die Wohneinheit integrieren zu lassen.

Der Eigentümer bietet an, den WC-Einbau innerhalb der Wohnung gegen einen Aufpreis von lediglich € 3.000,– durchführen zu lassen. Die konkreten Ausführungsdetails sind gesondert zu vereinbaren.

Damit bietet sich eine besonders interessante Möglichkeit, den Wohnkomfort im Zuge der Sanierung wesentlich zu verbessern.

Eckdaten und Highlights

- Wohnfläche: ca. 29,01 m²
- 1 Zimmer mit individuellem Gestaltungspotenzial
- 1. Obergeschoss ohne Lift
- Sanierungsbedürftiger Zustand
- Stadtblick
- WC-Integration in die Wohnung gegen € 3.000,– Aufpreis möglich
- Attraktive Lage im 10. Bezirk

- Gute öffentliche Verkehrsanbindung
- Interessant für Eigennutzer und Immobilieninvestoren

Lage – Herzgasse, 1100 Wien

Die Wohnung befindet sich in einer gut erschlossenen Wohnlage im Herzen von Favoriten und verbindet urbanes Wohnen mit ausgezeichneter Nahversorgung und guten öffentlichen Verkehrsanbindungen.

Die Lage zeichnet sich durch zahlreiche Geschäfte des täglichen Bedarfs, Restaurants, Cafés sowie die Nähe zu wichtigen Verkehrsknotenpunkten aus.

Öffentliche Verkehrsanbindung – U1 und S-Bahn gut erreichbar!

U-Bahn U1 – Reumannplatz

- Ca. 12–15 Gehminuten entfernt
- Alternativ bequem mit der Buslinie 7A erreichbar
- Direkte U-Bahn-Verbindung zum Wiener Hauptbahnhof, Karlsplatz und Stephansplatz
- Ideale Anbindung an die Wiener Innenstadt

S-Bahn – Bahnhof Wien Matzleinsdorfer Platz

- Ca. 15–20 Gehminuten entfernt
- Anschluss an mehrere S-Bahn- und Regionalzugverbindungen
- Gute Verbindungen in Richtung Wien Meidling, Wien Hauptbahnhof und weiterer wichtiger Verkehrsknotenpunkte

Straßenbahn und Bus

- Straßenbahnlinien 11 und O über den nahegelegenen Arthaberplatz
- Straßenbahnlinie 6 im weiteren Umfeld
- Buslinie 7A mit Haltestelle Herzgasse in kurzer Gehdistanz

- Weitere Busverbindungen in der Umgebung

Die gute Erreichbarkeit der U-Bahn, der Schnellbahn und zahlreicher weiterer öffentlicher Verkehrsmittel macht diese Wohnlage besonders interessant für Berufstätige, Studierende und Pendler.

Die Gehzeiten verstehen sich als ungefähre Richtwerte und können je nach gewählter Route variieren.

Hervorragende Nahversorgung und Infrastruktur

In der näheren Umgebung finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen:

- **Supermärkte, Lebensmittelgeschäfte und Bäckereien**
- **Apotheken, Ärzte und medizinische Einrichtungen**
- **Kindergärten, Schulen und Bildungseinrichtungen**
- **Restaurants, Cafés und Einkaufsmöglichkeiten**
- **Die beliebte Einkaufsstraße Favoritenstraße**
- **Den Viktor-Adler-Markt mit seinem vielfältigen Angebot**

Auch Freizeit und Erholung kommen nicht zu kurz: Der nahegelegene Laubepark sowie weitere Grünflächen und die Erholungsgebiete rund um den Wienerberg bieten abwechslungsreiche Möglichkeiten für Spaziergänge, Bewegung und Entspannung.

Durch die kompakte Wohnfläche, den vergleichsweise niedrigen Kaufpreis und die Möglichkeit zur individuellen Sanierung bietet diese Wohnung zahlreiche Perspektiven.

Ob als erstes Eigentum, zukünftige Singlewohnung oder langfristige Immobilieninvestition – hier haben Sie die Möglichkeit, eine Immobilie ganz nach Ihren Vorstellungen zu gestalten.

Besonders hervorzuheben ist die Möglichkeit, das WC gegen einen überschaubaren Aufpreis direkt in die Wohnung integrieren zu lassen.

Nutzen Sie diese Gelegenheit und überzeugen Sie sich bei einer persönlichen Besichtigung vom Potenzial dieser Immobilie!

Optionaler WC-Einbau durch den Eigentümer: € 3.000,– zusätzlich

Wir freuen uns über Ihre Kontaktaufnahme und stehen Ihnen für weitere Informationen oder einen persönlichen Besichtigungstermin gerne zur Verfügung.

Kirschner Immo GmbH

Dominik Kirschner

Tel.: +43 660 519 5782

E-Mail: office@kirschner.immo

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.500m
Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <500m

U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap