

**++H40++ Sanierungsbedürftige 3-Zimmer  
Altbau-Wohnung, viel Potenzial!**



**Objektnummer: 60954**

**Eine Immobilie von Adonia Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                 |
|-------------------------------|---------------------------------|
| Adresse                       | Herbststraße                    |
| Art:                          | Wohnung                         |
| Land:                         | Österreich                      |
| PLZ/Ort:                      | 1160 Wien                       |
| Zustand:                      | Sanierungsbeduerftig            |
| Alter:                        | Altbau                          |
| Wohnfläche:                   | 54,43 m <sup>2</sup>            |
| Zimmer:                       | 3                               |
| Heizwärmebedarf:              | 205,30 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | 4,09                            |
| Kaufpreis:                    | 178.890,00 €                    |
| Provisionsangabe:             |                                 |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Luca Schelodetz

Bertrand Kaufmann Immobilienmakler GmbH  
Leystraße 154/100  
1010 Wien

T 0664/910 15 40

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













10 Jahre Adonia.

Immobilien sind unbeweglich.

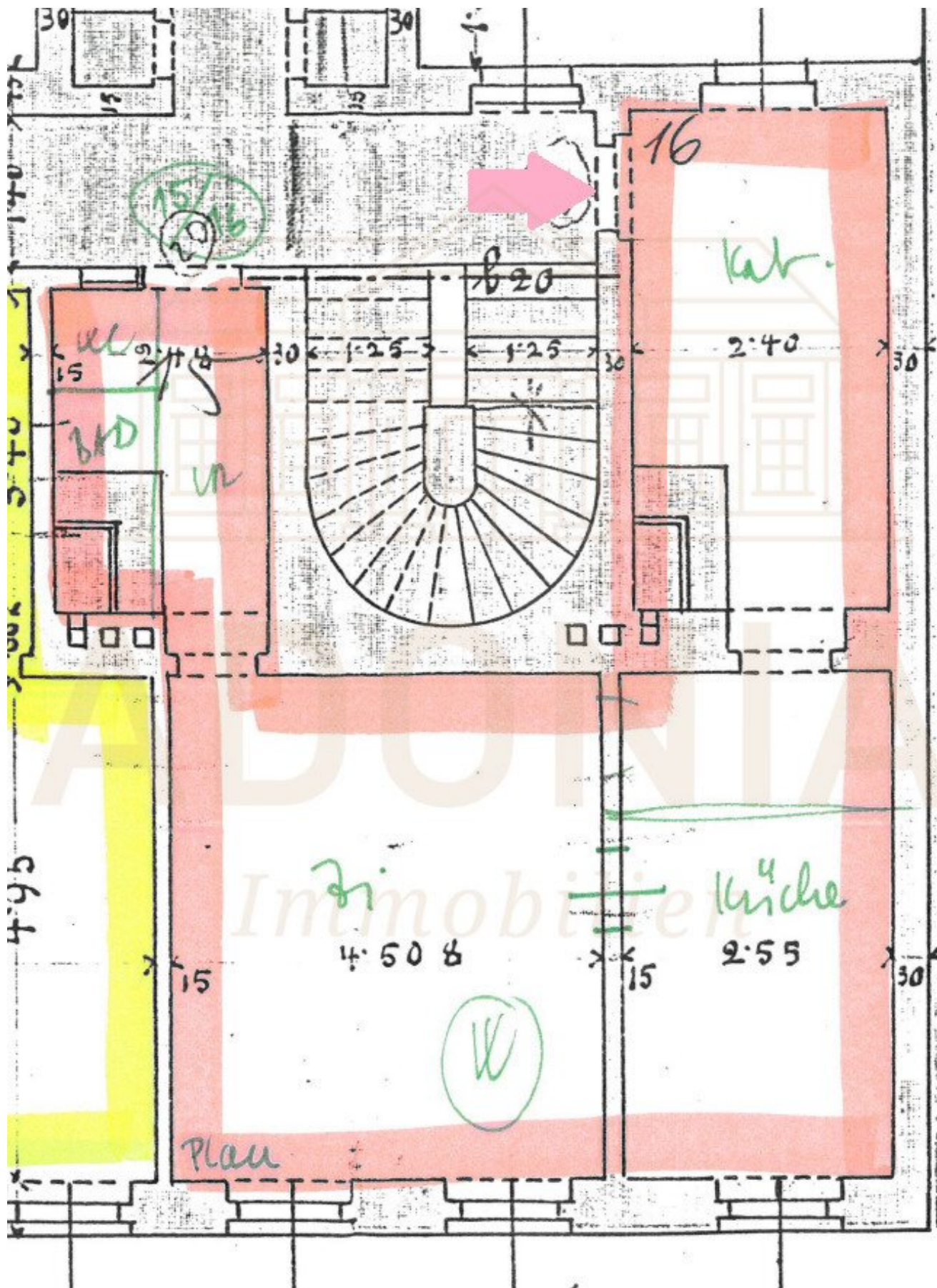
Wir weiterhin nicht.

  
**ADONIA**  
 Immobilien  
 seit 2014



# ADONIA

*Immobilien*



## Objektbeschreibung

**Zum Verkauf: Sanierungsbedürftige 2-Zimmer-Altbauwohnung mit Airbnb-Zustimmung in Top-Lage**

**Wohnfläche:** ca. 54 m<sup>2</sup>

**Stockwerk:** 2. Stock

**Preis:** € 179.000

### Beschreibung

Diese ca. 54 m<sup>2</sup> große 2-Zimmer-Altbauwohnung in der Herbststraße bietet viel Potenzial für individuelle Gestaltung.

### Räumlichkeiten

- Vorraum
- Badezimmer
- Küche
- Zimmer
- Zimmer

(Siehe Fotos und Grundriss!)

### Zustand

Die Wohnung ist **komplett sanierungsbedürftig** und wird wie sie liegt und steht verkauft.

### Das Haus

Die Wohnung befindet sich im 2. Stock eines gepflegten Altbaus in der Herbststraße.

### **Lage**

Die Herbststraße besticht durch ihre Nähe zum beliebten 7. Bezirk und eine ausgezeichnete Infrastruktur. Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs, Restaurants, Cafés sowie Arztpraxen und Apotheken sind fußläufig erreichbar.

### **Verkehrsanbindung**

Die Wohnung ist optimal an den öffentlichen Verkehr angebunden:

- **U-Bahn:** U6-Station Burggasse-Stadthalle
  
- **Straßenbahn und Bus:** Zusätzliche Verbindungen in der Umgebung

### **Kaufpreis**

- € 179.000
  
- monatliche Kosten (lt. Vorausschau):
  - Reparaturrücklage: 1,11 €/Anteil
  
  - Betriebskosten: 3,00 €/m<sup>2</sup>
  
  - Verwaltungshonorar: 0,20 €/m<sup>2</sup>
  
  - Servicepauschale: 1,70 €

## **Vertragserrichter**

Mag. Georg Kampas (1,5 % + Barauslagen + 20 % USt)

## **Besichtigungstermine**

Bitte senden Sie uns eine **schriftliche Anfrage**, um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren. Wir antworten verlässlich am selben Tag!

Sollten Sie **Fragen** haben oder einen **Besichtigungstermin** wünschen, zögern Sie bitte nicht mich zu kontaktieren. (am besten via E-Mail Anfrage)

**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 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 zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <250m

Apotheke <250m

Klinik <750m

Krankenhaus <1.750m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <750m

### **Sonstige**

Geldautomat <250m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <750m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <750m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap