++NEU++ Für Bastler: Sanierungsbedürftige 1-Zimmer-Wohnung, viel Potenzial!

Objektnummer: 61313

Eine Immobilie von Adonia Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Mariengasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1170 Wien,Hernals
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	27,17 m²
Zimmer:	1
Heizwärmebedarf:	148,70 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	3,30
Kaufpreis:	98.900,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Benjamin Marinkovic

Adonia Realitätenvermittlung GmbH
Hohenstaufengasse 9/2
1010 Wien

T 06765446834

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

HOME

ADONIA

Immobilien

Objektbeschreibung

Sanierungsbedürftige 1-Zimmer-Altbauwohnung mit ca. 27,19 m² in Wien-Hernals (1170)

Besichtigung

Für die Vereinbarung eines Besichtigungstermins **bitte unbedingt eine schriftliche Anfrage senden!**

(Wir antworten verlässlich am selben Tag!)

Raumaufteilung

- Vorraum mit Koch- und Duschgelegenheit
- Wohnzimmer

  (siehe Fotodokumentation)

Hinweis:

Die Wohnung verfügt **derzeit über kein WC**, **kein zeitgemäßes Badezimmer** und **keine Heizung**!

Zustand der Wohnung

- **Komplett sanierungsbedürftig**
- Verkauf erfolgt **wie sie liegt und steht**
- Ideal für Investoren oder kreative Eigennutzer mit Sanierungserfahrung

Gebäude

- Klassischer **Altbau**
- Die Wohnung befindet sich im **2. Stock (ohne Lift)**

- Kein Personenaufzug im Haus vorhanden

Lage – Mariengasse, 1170 Wien (Hernals)

Die Immobilie befindet sich in der **Mariengasse 6**, im beliebten 17. Wiener Gemeindebezirk **Hernals** – einer der grünsten und gleichzeitig urbansten Wohngegenden Wiens. Die Lage verbindet **zentrumsnahes Wohnen mit hoher Lebensqualität** und unmittelbarem Zugang zu Naherholung, Infrastruktur und öffentlichem Verkehr.

Die Mariengasse liegt in einem **ruhigen und gepflegten Wohnviertel**, das durch eine charmante Mischung aus klassischen Altbauten und modernen Wohnanlagen geprägt ist. Trotz der ruhigen Seitenstraßenlage ist die Umgebung hervorragend erschlossen: Sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Nähe – darunter **Supermärkte, Apotheken, Bäckereien, Banken und Drogerien**.

Auch das kulinarische Angebot kann sich sehen lassen: Von traditionellen Wiener Gasthäusern über gemütliche Cafés bis hin zu internationalen Lokalen bietet die Umgebung vielfältige Möglichkeiten für Genießer.

Bildungseinrichtungen wie **Kindergärten, Volksschulen, Gymnasien** sowie Musik- und Sprachschulen befinden sich im näheren Umkreis – ideal für Familien mit Kindern.

Grünflächen und Erholung sind ebenfalls schnell erreichbar: Der nahegelegene **Elterleinplatz**, der **Schubertpark** oder das beliebte **Erholungsgebiet am Wienerwald (Neuwaldegg, Heuberg)** bieten viel Platz zum Entspannen, Spazieren und Sport treiben.

Verkehrsanbindung

Die **öffentliche Verkehrsanbindung** ist hervorragend und bietet eine rasche und direkte Verbindung in alle Teile der Stadt:

- **Straßenbahnlinie 43** – nur ca. 3 Gehminuten entfernt: Diese Linie bietet eine direkte und schnelle Verbindung über den **Elterleinplatz** und die **Alser Straße** bis ins **Stadtzentrum (Schottentor)** in etwa 15 Minuten. Sie zählt zu den am häufigsten genutzten Linien Wiens.

- **Buslinie 42A** – in wenigen Gehminuten erreichbar und ideal für Verbindungen Richtung **Wienerwald / Neuwaldegg**.

- **Schnellbahn (S45)** – die **Station Hernals** ist ebenfalls fußläufig erreichbar und verbindet mit der **U6 (Ottakring)** sowie in weiterer Folge mit der **U3 (Westbahnhof)**.

- **U-Bahnlinien U6 und U3** – über wenige Stationen mit der Straßenbahn oder S-Bahn

schnell zugänglich; die Kombination U6 + U3 ermöglicht rasche Verbindungen in alle wichtigen Geschäfts- und Freizeitbereiche Wiens.

- **Westbahnhof** – mit der Straßenbahnlinie 43 und Umstieg auf die U6 gut angebunden. Von hier aus bestehen Fernverkehrs- sowie zahlreiche Regional- und Nahverkehrsverbindungen.

Kaufpreis

€ 99.000,-

Vertragserrichter

Mag. Georg Kampas

Gebühr: **1,5 % + Barauslagen + 20 % USt**

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

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 veröffentlichen 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 <500m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.750m
Höhere Schule <1.250m

Nahversorgung
Supermarkt <250m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <500m

Sonstige
Geldautomat <250m
Bank <250m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <250m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <250m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <3.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap