

**++HG35++ sanierungsbedürftige 3-Zimmerwohnung mit Loggia**



**Objektnummer: 62712**

**Eine Immobilie von Adonia Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1160 Wien,Ottakring
<b>Zustand:</b>	Teil_vollrenovierungsbed
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	91,96 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	2,37 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	111,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	1,87
<b>Kaufpreis:</b>	299.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	176,44 €
<b>Heizkosten:</b>	130,70 €
<b>USt.:</b>	49,66 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

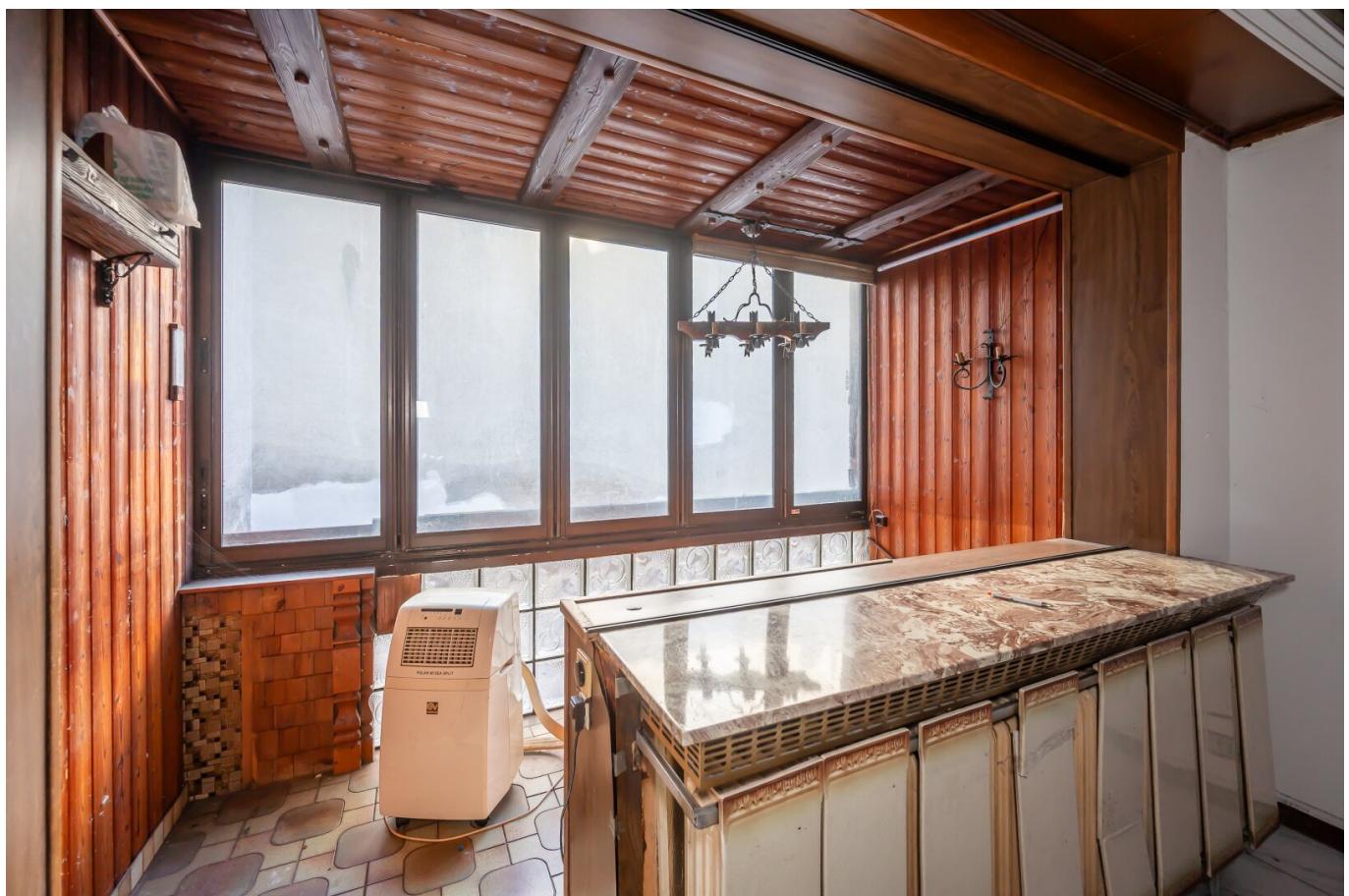
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **Benjamin Marinkovic**

Adonia Realitätenvermittlung GmbH  
Hohenstaufengasse 9/2  
1010 Wien















10 Jahre Adonia.

Immobilien sind  
unbeweglich.

Wir weiterhin nicht.



## WIR ERLEDIGEN IHRE - AUFGABEN

Wenn es darum geht, ihre Immobilie bestmöglich am Wiener Immobilienmarkt anzubieten und in weiterer Folge effizient, rasch und kostensparend zu verkaufen, sind Sie bei Adonia Immobilien genau an der richtigen Adresse.





## WIR ERLEDIGEN IHRE - AUFGABEN

Wenn es darum geht, ihre Immobilie bestmöglich am Wiener Immobilienmarkt anzubieten und in weiterer Folge effizient, rasch und kostensparend zu verkaufen, sind Sie bei Adonia Immobilien genau an der richtigen Adresse.

### 1. OBJEKTAUFAHME

- Marktfundierte Preiseinschätzung
- Fotos & Videos vom Immobilienfotografen
- Grundrisse
- virtuelle Rundgänge
- Aufbereitung aller projektrelevanten Unterlagen

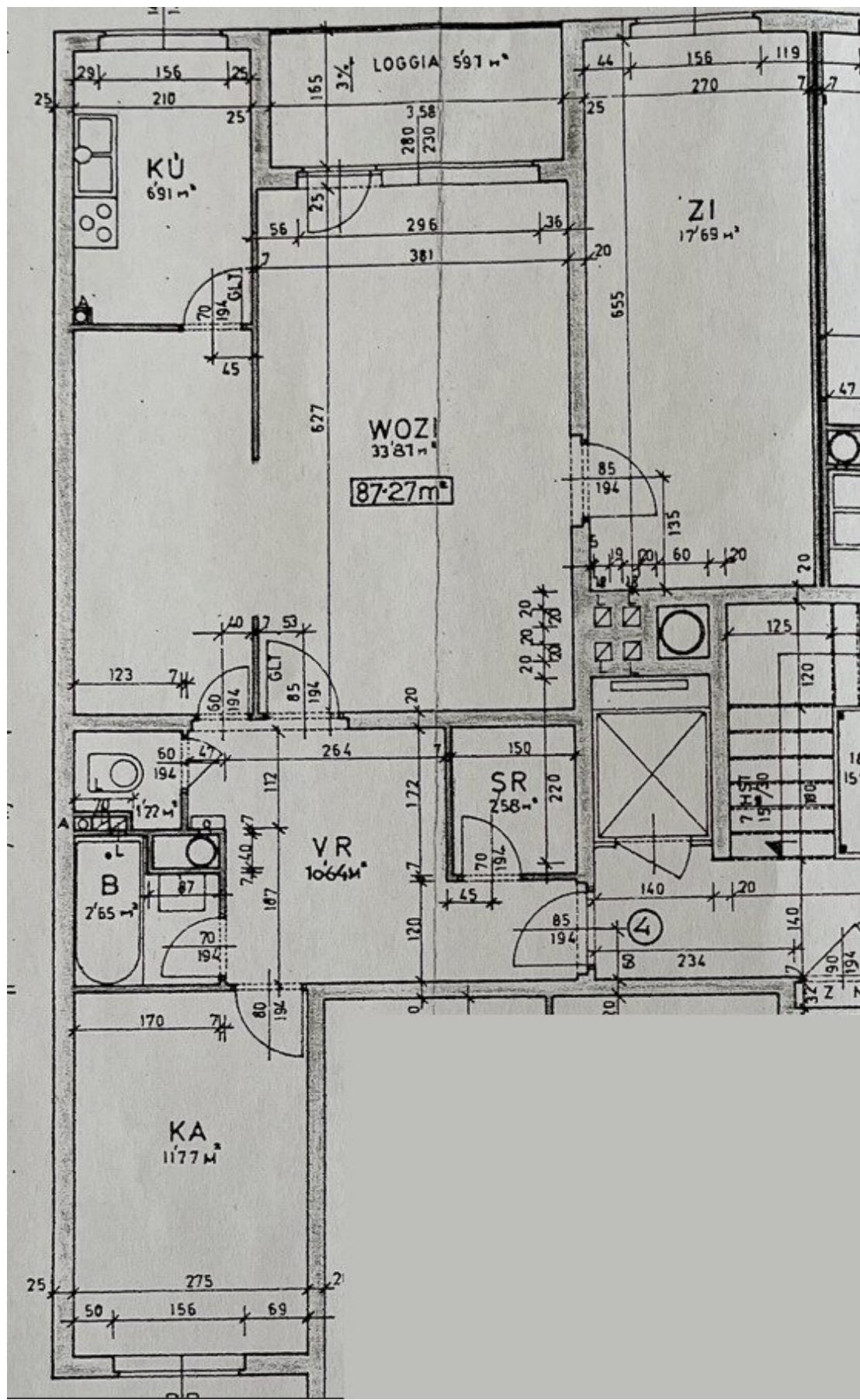
### 2. INSERTION & ANFRAGEN

- Insertion auf über 40 Immobilienplattformen
- Immobilienspezifische Verkaufstexte
- ständiges Vorraking der Objekte
- sofortige Anfragenbeantwortung
- Verlässliches Nachverfolgen jeder einzelnen Anfrage
- Übermittlung aller projektrelevanten Unterlagen

### 3. ABWICKLUNG

- Zeitlich flexible Besichtigungen
- Keine Massenbesichtigungen
- Kompetente & fachlich geschulte Immobilienberater
- Großes Netzwerk an professionellen Partnern
- Mieter- & Käufercheck
- Kontaktvermittlung Anwälte & Notare
- Beauftragung Kauf- & Mietvertrag
- Unterstützung bei Finanzierungen

Mehr Infos finden Sie auf  
[www.adonia.at/immobilie-verkaufen/](http://www.adonia.at/immobilie-verkaufen/)



# Objektbeschreibung

## **Sanierungsbedürftige 3-Zimmer-Wohnung mit Loggia im 1. Stock – Haberlgasse, 1160 Wien**

Zum Verkauf gelangt eine **3-Zimmer-Neubauwohnung mit Loggia** im **1. Liftstock** eines gepflegten Mehrparteienhauses in zentraler Lage des 16. Bezirks.

Die Wohnung bietet auf ca. **92 m<sup>2</sup>** eine ideale Raumaufteilung und überzeugt durch ihr **großes Potenzial für individuelle Gestaltung**. Sie befindet sich in einem **vollständig sanierungsbedürftigen Zustand** – perfekt für alle, die ihre eigenen Wohnideen umsetzen möchten oder eine Immobilie zur Wertsteigerung suchen.

### **Raumaufteilung:**

- Vorräum
- Wohnzimmer mit Zugang zur Loggia
- getrennte Küche
- Zimmer
- Kabinett
- Badezimmer mit Badewanne
- Separates WC
- Abstellraum

(siehe aktuelle Fotos und Grundriss)

### **Besonderheiten:**

- 1. Stock mit Aufzug
- Loggia
- Neubau
- Sehr gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel (Straßenbahnlinien, U6 in Gehnähe)
- Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten und Nahversorgung in unmittelbarer Umgebung

### **Zustand:**

Die Wohnung ist **vollständig zu sanieren** – Elektrik, Sanitär, Böden und Oberflächen müssen erneuert werden. Dadurch eröffnet sich aber die Möglichkeit, ein modernes Zuhause nach eigenen Vorstellungen zu schaffen. Die Wohnung wird verkauft, wie sie liegt und steht.

### **Lage:**

Die Wohnung befindet sich in der **Haberlgasse**, im beliebten 16. Wiener Gemeindebezirk **Ottakring** – einer urbanen, aufstrebenden Wohngegend mit hervorragender Infrastruktur und vielfältigem Freizeitangebot.

In unmittelbarer Umgebung befinden sich zahlreiche **Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, Cafés, Restaurants** sowie der beliebte **Brunnenmarkt** und der **Yppenplatz**, die mit ihrem multikulturellen Flair und Wochenendmärkten zum Flanieren und Genießen einladen.

Für Familien und Freizeitliebhaber liegen mehrere **Parks** (z. B. der Kongresspark und der Wilhelminenberg) in erreichbarer Nähe. Schulen, Kindergärten, Ärzte und Apotheken sind ebenfalls bequem zu Fuß erreichbar.

#### **Verkehrsanbindung:**

- **U-Bahn:** U6-Station *Thaliastraße* – ca. 8 Minuten zu Fuß
- **Straßenbahn:** Linien **46** (Richtung Innenstadt – Ring) und **9** in direkter Nähe
- **Bus:** Linien **48A** bieten Anbindung an weitere Bezirke
- **Schnellbahn:** Station *Ottakring* (S45) in der Umgebung
- Gute **Anbindung an den Gürtel** und in weiterer Folge an das Wiener Stadtzentrum

Durch die zentrale Lage und die ausgezeichnete öffentliche Verkehrsanbindung ist die Immobilie sowohl für **Eigennutzer** als auch für **Investoren** attraktiv.

#### **Kaufpreis**

- **EUR 298.000,-**

#### **Betriebskosten**

- **Monatliche BK:** EUR 498,34
- **Stand Reparaturrücklage (per 11/2025):** EUR 85.093,52

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 <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.000m  
Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap