

**++NEU++ sanierungsbedürftige 3 Zimmer Altbauwohnung  
- Umbau-Potenzial**



**Objektnummer: 62873**

**Eine Immobilie von Adonia Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Favoritenstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	67,51 m²
Zimmer:	3
Heizwärmebedarf:	136,50 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	3,29
Kaufpreis:	208.000,00 €
Betriebskosten:	202,56 €
USt.:	27,18 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

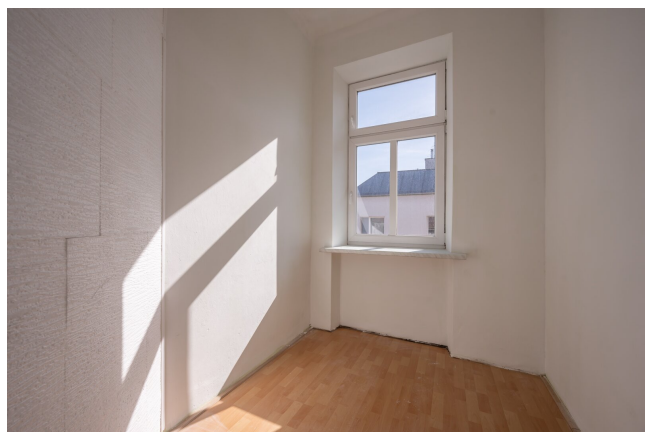
## Ihr Ansprechpartner



**Benjamin Marinkovic**

Adonia Realitätenvermittlung GmbH  
Hohenstaufengasse 9/2  
1010 Wien

T 06765446834

















10 Jahre Adonia.

Immobilien sind  
unbeweglich.

Wir weiterhin nicht.

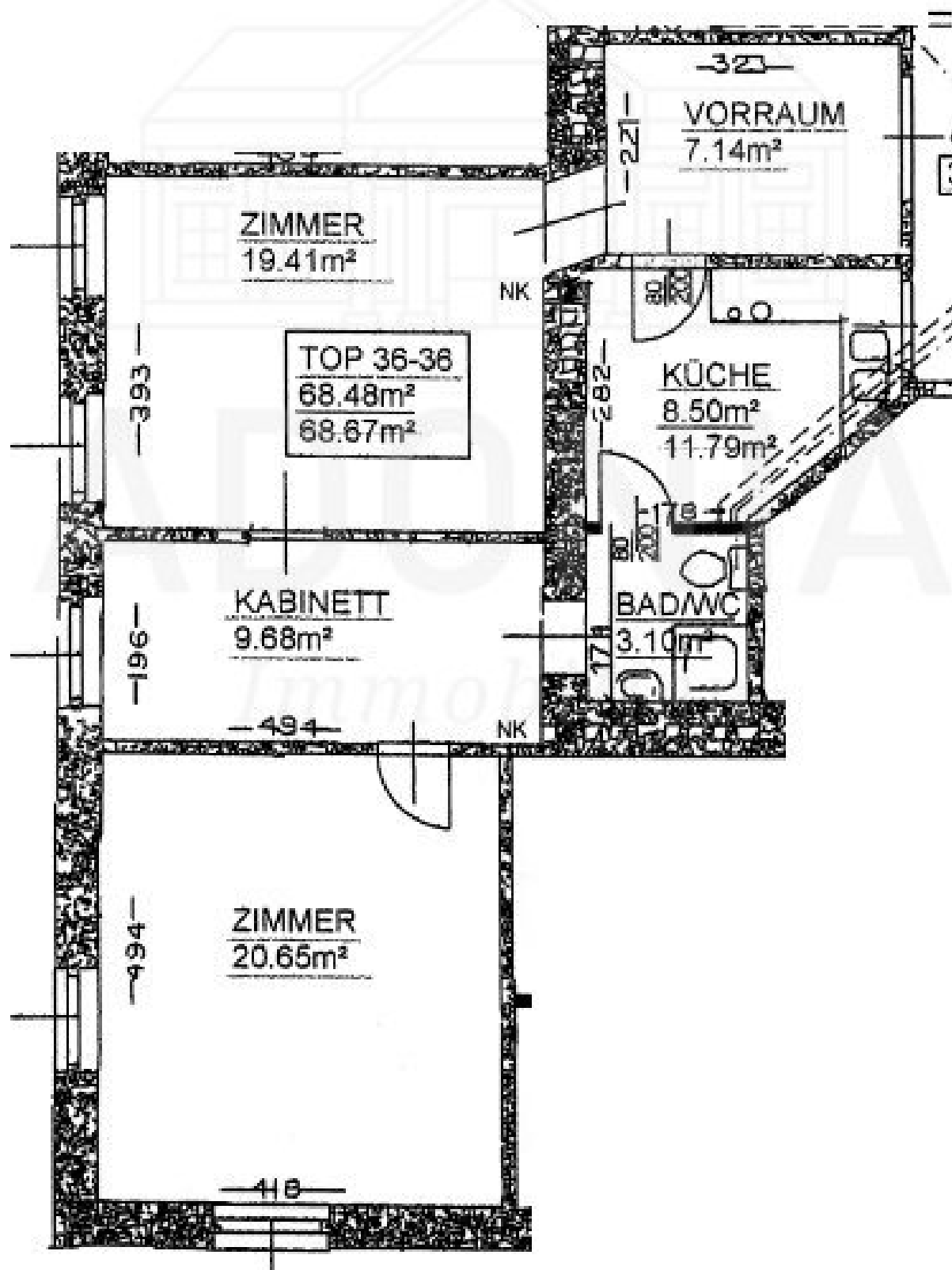
  
ADONIA  
Immobilien  
seit 2014





# ADONIA

*Immobilien*



# Objektbeschreibung

## Sanierungsbedürftige 3-Zimmer-Altbauwohnung in zentraler Lage des 10. Bezirks

Zum Verkauf steht eine ca. 67 m<sup>2</sup> große Altbauwohnung mit 3 Zimmern, gelegen im 3. Stock eines charmanten Gebäudes in der Favoritenstraße.

## Besichtigung

Zur Vereinbarung eines **Besichtigungstermins** bitten wir Sie, uns **unbedingt eine schriftliche Anfrage** zukommen zu lassen. Wir antworten verlässlich am selben Tag!

## Wohnungsdetails

- **Lage:** 3. Stock (ohne Lift; Lifteinbau geplant im Rahmen eines Dachgeschossausbaus)
  
- **Räumlichkeiten:**
  - Vorraum
  
  - Badezimmer
  
  - Kabinett
  
  - 2 Zimmer

(Siehe Fotodokumentation und Grundriss.)

- **Zustand:**

Das Objekt ist sanierungsbedürftig und wird im aktuellen Zustand verkauft. (Details



siehe Fotos)

## Das Gebäude

Das Objekt befindet sich in einem klassischen Altbau. Ein geplanter Dachgeschossausbau, inklusive Lifteinbau, wird das Haus modernisieren und den Wohnkomfort erhöhen.

## Lage

Die Wohnung liegt in einer **ruhigen Wohngegend** an der Favoritenstraße und zeichnet sich durch ihre zentrale Lage aus.

- **Infrastruktur:**

- Geschäfte des täglichen Bedarfs in unmittelbarer Gehdistanz
- Allgemein- und Fachmediziner sowie Apotheken fußläufig erreichbar

- **Verkehrsanbindung:**

- **U-Bahnlinie U1 (Station Troststraße):** nur 2 Minuten zu Fuß entfernt
- Schnelle Verbindung ins Stadtzentrum und weitere Bezirke

## Preis

**Preis: 209.000 €**

monatliche Kosten: 396,86 €

Reparaturrücklage per 02.02.2026: 58.319,64 €

**Vertragsserrichter:** Mag. Georg Kampas (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](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 <1.250m

Krankenhaus <2.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <250m

Universität <500m

Höhere Schule <3.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.750m

### **Sonstige**

Geldautomat <250m

Bank <250m

Post <250m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <250m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <250m

Autobahnanschluss <750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap