

**++NEU++ Sanierungsbedürftige 1-Zimmer
Altbau-Wohnung, viel Potenzial!**



Objektnummer: 62872

Eine Immobilie von Adonia Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Herzgasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	29,02 m ²
Zimmer:	1
Heizwärmebedarf:	151,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	3,48
Kaufpreis:	89.000,00 €
Betriebskosten:	87,03 €
USt.:	11,77 €
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.

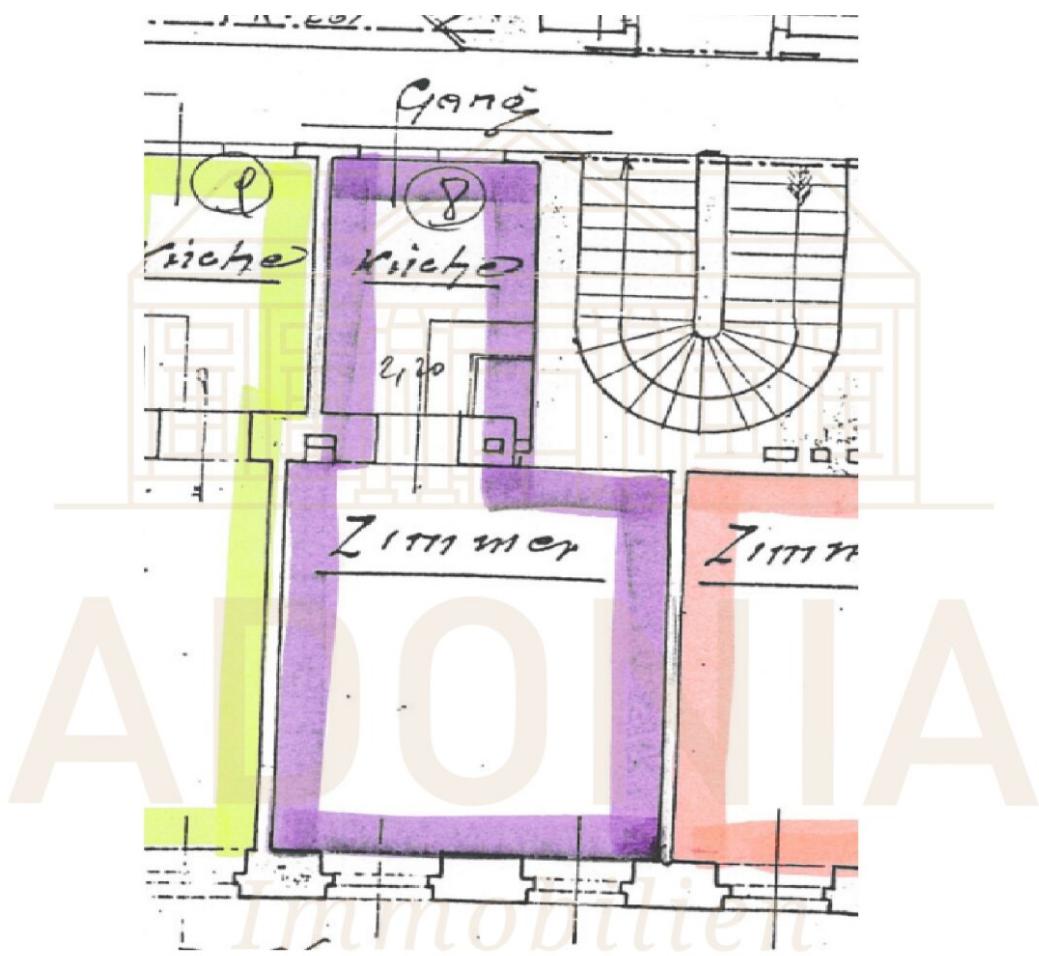
Wir weiterhin nicht.





ADONIA

Immobilien



Objektbeschreibung

Für Bastler: 1-Zimmer-Altbauwohnung in zentraler Lage des 10. Bezirks

Zum Verkauf steht eine kompakte, ca. 29 m² große Altbauwohnung, gelegen im 1. Stock eines charmanten Gebäudes in der Herzgasse. Ideal als Sanierungsprojekt in gefragter Lage!

Besichtigung

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

Wohnungsdetails

- **Lage:** 1. Stock (ohne Lift)

- **Räumlichkeiten:**

- Vorraum/Küche
- Wohnzimmer

(Siehe Fotos und Grundriss.)

- **Besonderheiten:**

- Das Objekt verfügt derzeit über **keine Heizung** oder **WC**.
- Komplett sanierungsbedürftig – ideal für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten.

Das Gebäude

Die Wohnung liegt im ersten Stock eines Altbau. Ein geplanter Dachgeschossausbau wird das Gebäude weiter aufwerten.

Lage

- Die **Herzgasse** befindet sich zentral im Bezirk Favoriten, einem gut angebundenen und dicht besiedelten Wohngebiet südlich der Wiener Innenstadt
- Im direkten Umfeld finden sich wie in Favoriten üblich infrastrukturelle Angebote wie Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Gastronomie
- **Infrastruktur:**
 - Geschäfte des täglichen Bedarfs in unmittelbarer Nähe
 - Allgemein- und Fachärzte fußläufig erreichbar
- **Verkehrsanbindung:**
 - **Buslinien** wie **14A, 200, 210, 59A, 7A** sowie der Nachtbus **N66** verkehren in der Nähe.
 - Die nächste **Bus-Haltestelle "Erlachplatz"** ist etwa **5 Min. zu Fuß** entfernt, gleiches gilt für die **Station "Kliebergasse"**.
 - **S?Bahn** (CJX9, S1, S3) sowie **U?Bahn U1** (Richtung Oberlaa) sind ebenfalls zügig erreichbar.

- **Lichtbahnlinien (Trams): Linien 1, 18 und BB** führen in der Nähe entlang

Preis

Preis: 89.000 €

monatliche Kosten: 162,86 €

Reparaturrücklage per 02.02.2026: 38.602,40 €

Vertragserrichter: 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

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 <500m
Krankenhaus <1.250m

Kinder & Schulen

Schule <250m
Kindergarten <250m
Universität <1.250m
Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <250m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <1.250m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <750m

Verkehr

Bus <250m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <250m

Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap