++NEU++ Kreatives Projekt gesucht? 1,5-Zimmer Altbauwohnung mit Charme und Potenzial



Objektnummer: 64012

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:	42,03 m²
Zimmer:	2
Heizwärmebedarf:	149,90 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	3,45
Kaufpreis:	118.890,00 €
Betriebskosten:	124,56 €
USt.:	13,25 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Benjamin Marinkovic

Adonia Realitätenvermittlung GmbH
Hohenstaufengasse 9/2
1010 Wien

T 06765446834




























30







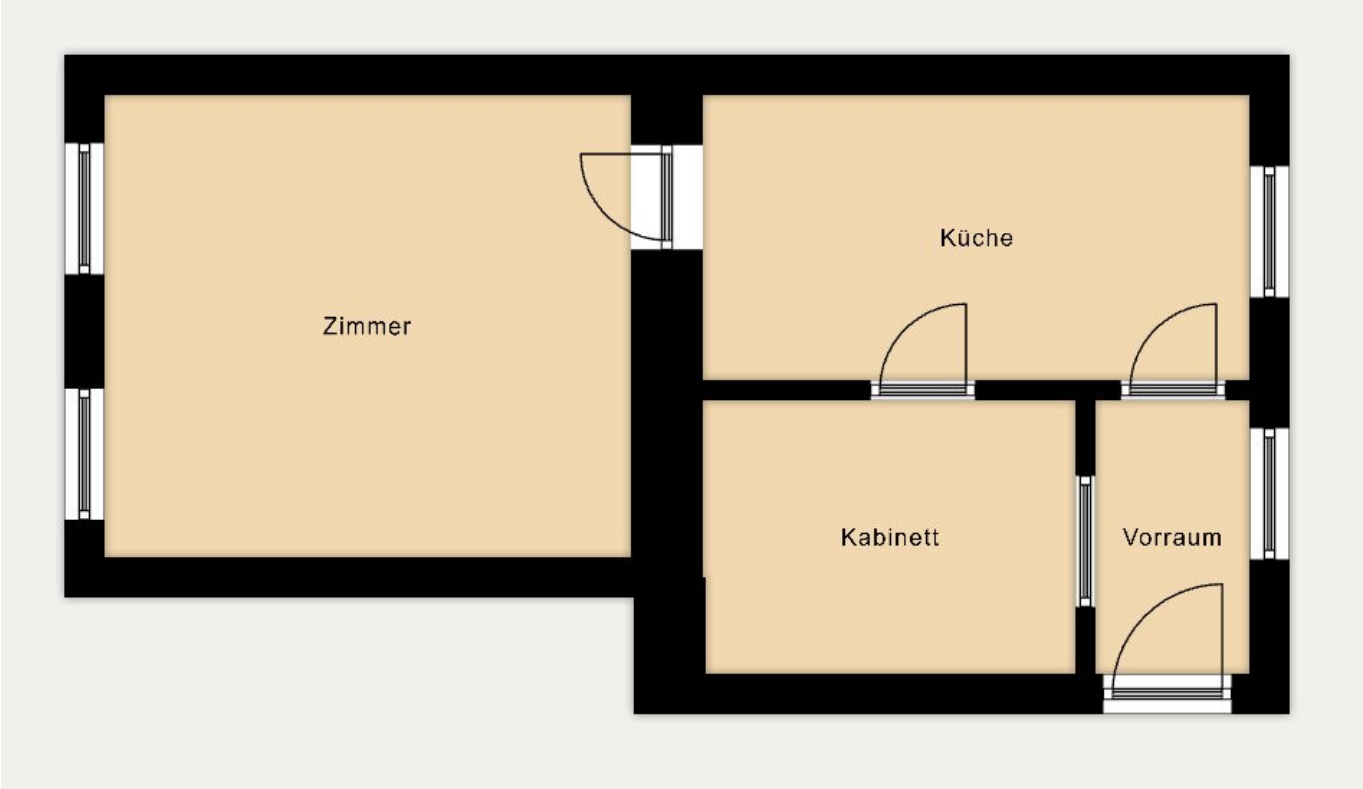
10 Jahre Adonia.

Immobilien sind unbeweglich.

Wir weiterhin nicht.

ADONIA
Immobilien
seit 2014

ADONIA
Immobilien


Zimmer
Küche
Kabinett
Vorraum

Objektbeschreibung

Sanierungsbedürftige 1,5-Zimmer-Altbauwohnung in ruhiger Lage des 10. Bezirks

Zum Verkauf steht eine ca. 42 m² große Altbauwohnung mit 1,5 Zimmern, gelegen im 3. Stock eines klassischen Altbaus in der Herzgasse. Die Wohnung bietet ein spannendes Sanierungsprojekt mit großem Potenzial in einer beliebten Wohngegend.

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)
- **Räumlichkeiten:**
    - Vorraum
    - Kabinett
    - Wohnzimmer

(Siehe aktuelle Fotos und Grundriss)

- **Besonderheiten:**

- Das Objekt verfügt derzeit über **keine Heizung** oder **WC**.

- Die Wohnung befindet sich in einem komplett sanierungsbedürftigen Zustand und wird wie sie liegt und steht verkauft.

Das Gebäude

Die Wohnung befindet sich in einem klassischen Altbau. Ein geplanter Dachgeschossausbau wird das Gebäude weiter aufwerten und modernisieren.

Lage

Die Liegenschaft befindet sich in der **Herzgasse im 10. Wiener Gemeindebezirk – Favoriten**, einer gefragten Wohnlage, die urbanes Flair mit bester Infrastruktur verbindet.

In wenigen Gehminuten erreichen Sie zahlreiche **Einkaufsmöglichkeiten** des täglichen Bedarfs, darunter Supermärkte, Apotheken und diverse Geschäfte. Auch **Cafés, Restaurants** und kleine Lokale sorgen für eine abwechslungsreiche Nahversorgung. Schulen, Kindergärten sowie medizinische Einrichtungen befinden sich ebenfalls in der Umgebung.

Die **öffentliche Verkehrsanbindung** ist ausgezeichnet: Die Straßenbahnlinien 6, 11 und O sowie mehrere Buslinien liegen in unmittelbarer Nähe. In wenigen Minuten erreichen Sie die **U1-Station Reumannplatz**, von wo aus eine direkte Verbindung in die Wiener Innenstadt besteht. Auch der **Hauptbahnhof Wien** ist rasch erreichbar.

Für Freizeit und Erholung bietet sich der nahegelegene **Wienerberg** mit seinen weitläufigen Grünflächen, Spazierwegen und Sportmöglichkeiten an. Zusätzlich lockt die **Fußgängerzone Favoritenstraße** mit einem vielfältigen Einkaufs- und Gastronomieangebot.

Die Lage in der Herzgasse überzeugt somit durch **urbane Infrastruktur, sehr gute Verkehrsanbindung und hohe Wohnqualität**.

- **Infrastruktur:**

    - Geschäfte des täglichen Bedarfs in unmittelbarer Nähe

    - Allgemein- und Fachärzte fußläufig erreichbar

- **Verkehrsanbindung:**
    - **U-Bahnlinie U1 (Keplerplatz):** wenige Gehminuten entfernt
    - **Straßenbahnlinien 1 und 6:** bieten schnelle Verbindungen in die Innenstadt und angrenzende Bezirke

Preis

Preis: 119.000 €

monatliche Kosten: 186,34 €

Reparaturrücklage per 02.02.2026: 32.570,01 €

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 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 <250m
Krankenhaus <1.250m

Kinder & Schulen
Schule <250m
Kindergarten <250m
Universität <1.250m

Höhere Schule <1.750m

Nahversorgung
Supermarkt <250m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <750m

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

Verkehr
Bus <250m
U-Bahn <750m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <2.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap