++NEU++ Ruhiger 3-Zimmer-Altbau mit Potenzial



Objektnummer: 64011

Eine Immobilie von Adonia Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	68,03 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	141,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	4,38
Kaufpreis:	199.000,00 €
Betriebskosten:	210,57 €
USt.:	28,25 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Benjamin Marinkovic

Adonia Realitätenvermittlung GmbH
Hohenstaufengasse 9/2
1010 Wien

T 06765446834


























4







10 Jahre Adonia.

Immobilien sind unbeweglich.

Wir weiterhin nicht.

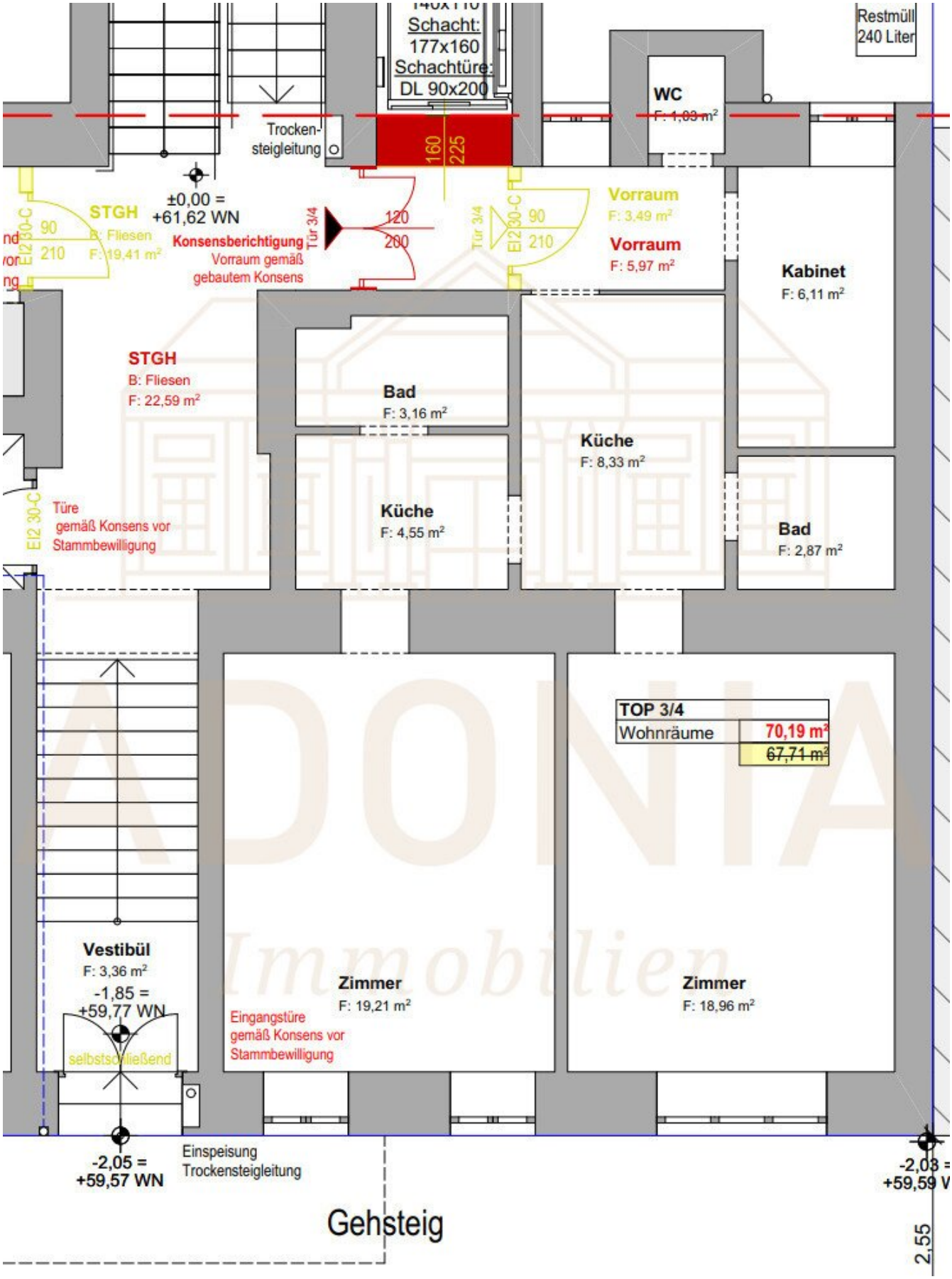
ADONIA

Immobilien

seit 2014

ADONIA

Immobilien


Schacht:
177x160
Schachtüre:
DL 90x200
Restmüll
240 Liter
WC
F: 1,03 m²
Trocken-
steigleitung
160
225
±0,00 =
+61,62 WN
STGH
B: Fliesen
F: 19,41 m²
EI2 30-C
90
210
Konsensberichtigung
Vorraum gemäß
gebautem Konsens
Tür 3/4
120
200
Vorraum
F: 3,49 m²
Vorraum
F: 5,97 m²
Kabinet
F: 6,11 m²
STGH
B: Fliesen
F: 22,59 m²
Bad
F: 3,16 m²
Küche
F: 8,33 m²
Küche
F: 4,55 m²
Bad
F: 2,87 m²
Türe
gemäß Konsens vor
Stammbewilligung
TOP 3/4
Wohnräume
70,19 m²
67,71 m²
Vestibül
F: 3,36 m²
-1,85 =
+59,77 WN
selbstschließend
Zimmer
F: 19,21 m²
Eingangstüre
gemäß Konsens vor
Stammbewilligung
Zimmer
F: 18,96 m²
-2,05 =
+59,57 WN
Einspeisung
Trockensteigleitung
-2,03 =
+59,59 W
Gehsteig
2,55

Objektbeschreibung

Renovierungsbedürftige 3-Zimmer-Altbauwohnung in guter Lage des 10. Bezirks

Zum Verkauf gelangt eine renovierungsbedürftige Altbauwohnung mit einer Fläche von ca. 68 m², gelegen in einem gepflegten Gebäude im 10. Wiener Gemeindebezirk.

Besichtigung

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

Wohnungsdetails

- **Lage:** Hochparterre
- **Räumlichkeiten:**
  - Vorraum
  - Badezimmer/WC
  - Wohnzimmer
  - 2 Schlafzimmer

(Siehe aktuelle Fotos und Grundriss.)

- **Zustand:**

  Die Wohnung ist renovierungsbedürftig und wird wie sie liegt und steht verkauft.

(Details siehe Fotos)

Das Gebäude

Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Altbau. Der Dachgeschossausbau ist in vollem Gange, und es werden auch an den allgemeinen Bereichen des Hauses Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt.

Lage

Die Liegenschaft befindet sich in der **Davidgasse im 10. Wiener Gemeindebezirk – Favoriten**, einem aufstrebenden und lebendigen Wohngebiet. Die Lage bietet eine ausgezeichnete Mischung aus urbaner Infrastruktur und Naherholung.

In unmittelbarer Umgebung finden sich zahlreiche **Einkaufsmöglichkeiten**, Supermärkte, Restaurants und Cafés. Schulen, Kindergärten sowie ärztliche Versorgungseinrichtungen sind ebenfalls schnell erreichbar.

Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist sehr gut: Mehrere **Straßenbahn- und Buslinien** sind fußläufig erreichbar und bieten eine schnelle Verbindung zum Verkehrsknoten **Reumannplatz** (U1) sowie zur **Innenstadt**. Auch die Nähe zum **Hauptbahnhof Wien** sorgt für beste regionale und überregionale Erreichbarkeit.

Für Erholung und Freizeit lädt der nahegelegene **Wienerberg** mit weitläufigen Grünflächen, Spazier- und Radwegen sowie Sportmöglichkeiten ein.

Die Lage in Favoriten verbindet somit **urbanes Wohnen mit hoher Lebensqualität** und einer ausgezeichneten Infrastruktur.

- **Infrastruktur:**
    - Zahlreiche Geschäfte des täglichen Bedarfs (Lebensmittel, Restaurants, Apotheken, Banken, u.v.m.)
    - Arztpraxen und Apotheken
    - Gute öffentliche Verkehrsanbindung

- **Verkehrsanbindung:**
    - Straßenbahnlinie 6 (Verbindung zum Matzleinsdorfer Platz, Ausgangspunkt für diverse S-Bahn- und Straßenbahnlinien)
    - Autobuslinie 7A (Anbindung zur U1 Station Reumannplatz)
    - Baldige Fertigstellung der neuen U2-Station Matzleinsdorfer Platz – direkte Verbindung ins Stadtzentrum

- **Freizeitmöglichkeiten:**
    - Belgradplatz und Fortunapark als Erholungs- und Freizeitmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe
    - Kindergärten, Schulen und Universitäten sind ebenfalls gut erreichbar

Genauere Informationen finden Sie im Lageplan!

Preis

Fixpreis: 199.000 €

monatliche Kosten: 412,49 €

Reparaturrücklage per 02.02.2026: 27.981,57 €

Vertragserrichter: Mag. Georg Kampas (1,5% + Barauslagen + 20 % USt)

Sollten Sie **Fragen** haben oder einen **persönlichen Besichtigungstermin** wünschen, zögern Sie bitte nicht mich zu kontaktieren.

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

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap