++NEU++ Altbaucharme neu entdecken: 2-Zimmer Wohnung zum Sanieren mit viel Potenzial



Objektnummer: 64031

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:	49,03 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
Heizwärmebedarf:	151,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	3,48
Kaufpreis:	139.000,00 €
Betriebskosten:	145,26 €
USt.:	19,54 €

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.

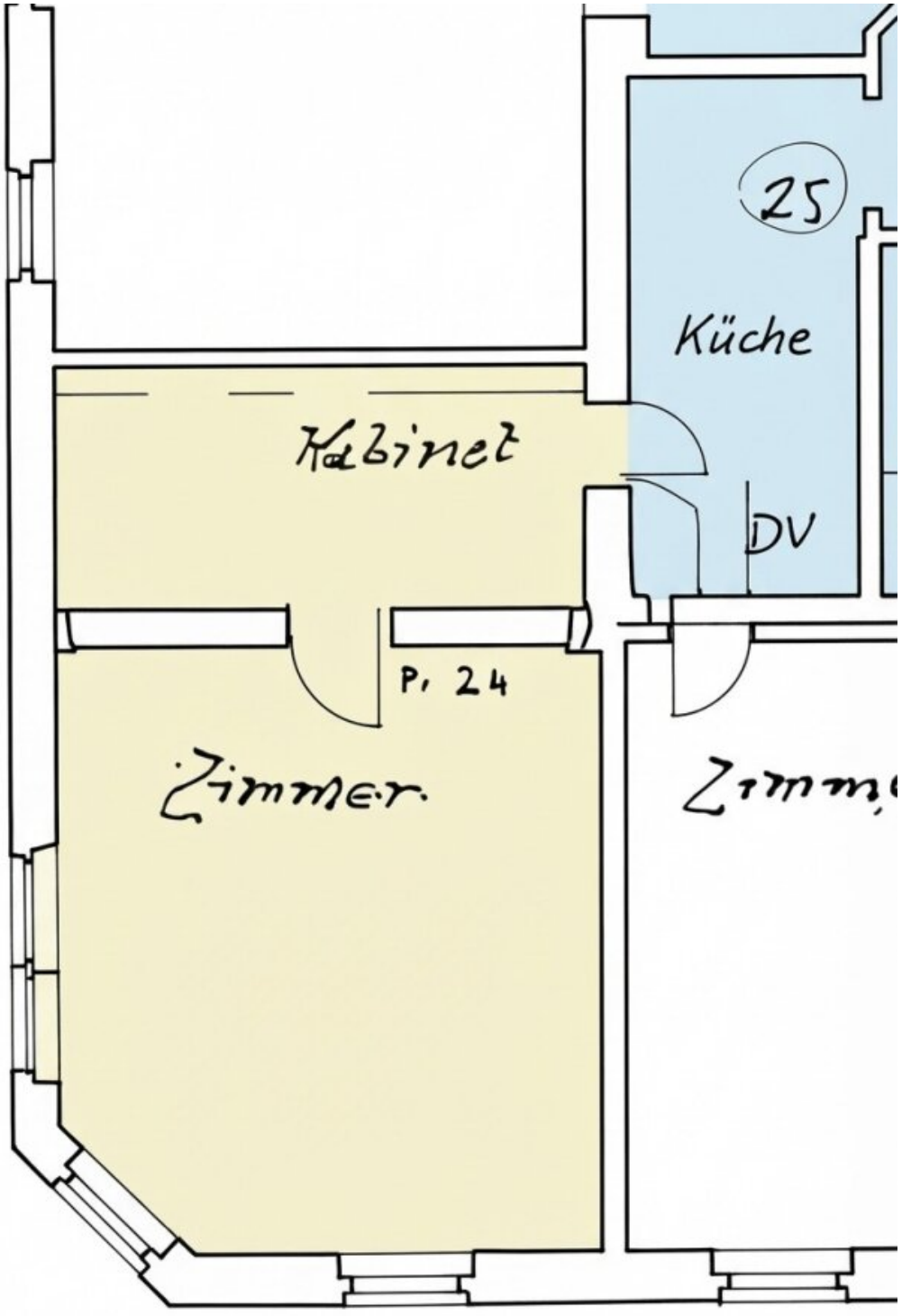
Wir weiterhin nicht.

ADONIA
Immobilien
seit 2014



ADONIA

Immobilien


25
Küche
Kabinet
DV
P. 24
Zimmer.

Objektbeschreibung

Sanierungsbedürftige 2-Zimmer-Altbauwohnung in ruhiger Lage des 10. Bezirks

Zum Verkauf steht eine ca. 48 m² große Altbauwohnung mit 2 Zimmern, gelegen im 3. Stock eines charmanten Gebäudes in der Herzgasse. Diese Immobilie bietet ein attraktives Sanierungsprojekt in einer gefragten 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/Küche
    - Duschbad
    - Wohnzimmer
    - Kabinett

(Siehe aktuelle Fotos, Sanierungsvorschlag und Grundriss.)

- **Besonderheiten:**

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

    - Die Wohnung ist komplett sanierungsbedürftig und bietet viel Potenzial für kreative Gestaltungsmöglichkeiten.

Das Gebäude

Die Wohnung liegt im dritten Stock eines klassischen Altbaus. Ein geplanter Dachgeschossausbau wird das Gebäude zusätzlich aufwerten.

Lage

Die Immobilie befindet sich in der **Herzgasse 51**, im 10. Wiener Gemeindebezirk **Favoriten**, einem aufstrebenden und lebendigen Stadtteil im Süden Wiens. Diese Gegend hat sich in den letzten Jahren zu einer der dynamischsten Wohngegenden der Stadt entwickelt und bietet eine ausgezeichnete Kombination aus urbanem Lebensstil, guter Infrastruktur und grüner Umgebung.

Die Herzgasse liegt in einem **ruhigen und dennoch zentralen Wohnviertel**, das sich durch seine gute Durchmischung von Alt- und Neubauten, gepflegten Wohnhäusern und zahlreichen Grünflächen auszeichnet. In unmittelbarer Nähe befinden sich diverse Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants, Apotheken, Banken sowie Ärzte und Bildungseinrichtungen (Kindergärten, Schulen, HTLs).

Nur wenige Gehminuten entfernt liegt der **Belgradplatz**, ein beliebter Treffpunkt mit Märkten und Nahversorgern. Ebenso schnell erreichbar ist der **Wiener Hauptbahnhof**, das neue urbane Zentrum mit weitreichenden Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten wie der BahnhofCity Wien.

Auch der nahegelegene **Laubepark**, der **Alois-Greb-Park** sowie das Erholungsgebiet **Wienerberg** bieten Raum für Freizeit, Sport und Erholung im Grünen.

- **Verkehrsanbindung:**
    - Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist ausgezeichnet und ermöglicht eine **schnelle und bequeme Erreichbarkeit** aller Stadtteile Wiens:
    - **Straßenbahnlinien 6 und 11** – befinden sich in unmittelbarer Nähe und bieten eine direkte Verbindung zur U-Bahnlinie U1 (Reumannplatz) sowie zur U-Bahnlinie U3 (Westbahnhof).
    - **Buslinien 7A, 14A, 65A, 66A und 67A** – sorgen für eine hervorragende Erschließung des Bezirks und bringen Sie rasch zu wichtigen Knotenpunkten wie dem Hauptbahnhof oder dem Reumannplatz.
    - **U-Bahnlinie U1** – Die Station **Keplerplatz** ist in wenigen Minuten erreichbar und bietet eine schnelle Verbindung in die Innenstadt (Stephansplatz in ca. 10 Minuten).
    - **Schnellbahn & Fernverkehr** – Der nahegelegene **Wien Hauptbahnhof** ist zu Fuß oder mit dem Bus schnell erreichbar und bietet direkten Zugang zu Regional- und Fernzügen sowie zahlreiche U-Bahn-, S-Bahn- und Busverbindungen.
    - **Individualverkehr:** Die Lage bietet auch für Autofahrer ideale Voraussetzungen. Über die nahegelegene **Südosttangente (A23)** und die **Triester Straße** sind sowohl das Stadtzentrum als auch das überregionale Autobahnnetz schnell erreichbar. Parkmöglichkeiten stehen in der Umgebung zur Verfügung (Kurzparkzone).

Preis

Preis: 139.000 €

monatliche Kosten: 267,12 €

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 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 <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