Sanierungsobjekt mit Potenzial! 2-Zimmer-Altbauwohnung nahe U1 & S-Bahn



Objektnummer: 5570/917

Eine Immobilie von Kirschner Immo GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Baujahr:	1898
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	41,52 m²
Nutzfläche:	41,52 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 149,90 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	F 3,45
Kaufpreis:	109.889,00 €
Betriebskosten:	124,56 €
USt.:	12,46 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Anton De Icco

Kirschner Immo GmbH
Würzburggasse 4 / 7
1130 Wien

T +43 664 3817061

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





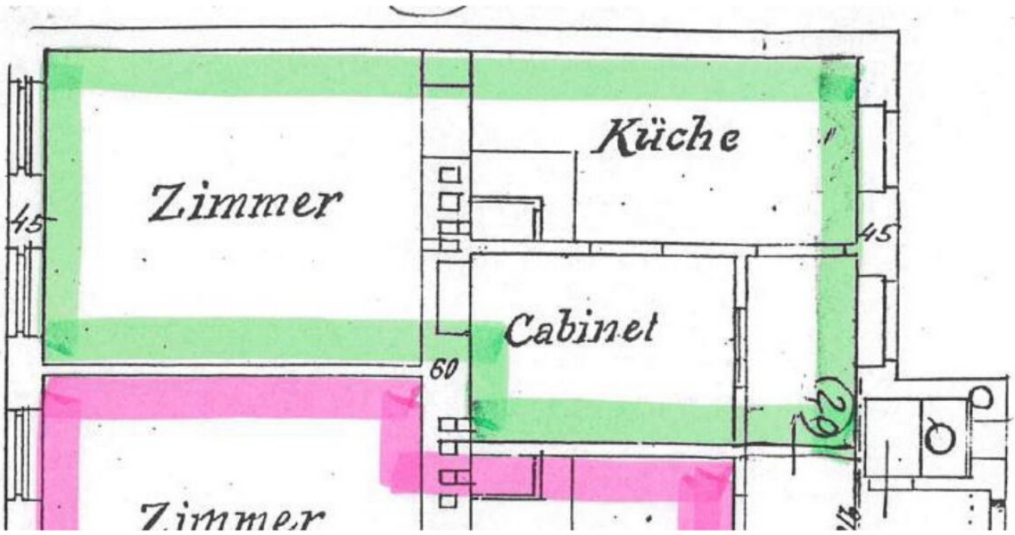








KIRSCHNER IMMO



KIRSCHNER IMMO GMBH * Würzburggasse 4/7, 1130 Wien
Telefon: 0664/ 308 73 46 **E-Mail**: office@kirschner.immo
Bankverbindung: **RAIKA** IBAN: AT93 3258 5000 0804 6484 BIC: RLNWATWWOBG
FN 429467w Gerichtsstand Wien ATU 69418926

Objektbeschreibung

Ihre Chance auf eine individuell gestaltete Stadtwohnung in Wien-Favoriten!

In der Herzgasse im 10. Wiener Gemeindebezirk gelangt diese **ca. 41,52 m² große 2-Zimmer-Wohnung** zum Verkauf. Die Immobilie befindet sich im **3. Stock eines klassischen Wiener Altbaus ohne Lift** und bietet eine interessante Gelegenheit für handwerklich versierte Eigennutzer, Sanierer und Immobilieninvestoren.

Die Wohnung befindet sich in einem umfassend sanierungsbedürftigen Zustand und bietet damit die Möglichkeit, ein individuelles Wohnkonzept nach eigenen Vorstellungen umzusetzen.

Besonders interessant: Das derzeit am Gang befindliche WC grenzt unmittelbar an die Wohnung an. Eine mögliche Integration in den Wohnungsverband könnte im Zuge einer Sanierung geprüft werden. Die tatsächliche Umsetzbarkeit ist von den baulichen und rechtlichen Voraussetzungen sowie den erforderlichen Genehmigungen und Zustimmungen abhängig.

Mit einer durchdachten Modernisierung lässt sich hier eine kompakte 2-Zimmer-Stadtwohnung gestalten.

Eckdaten und Ausstattung

- Wohnfläche: ca. 41,52 m²
- 2 Zimmer mit Gestaltungspotenzial
-
    2. Obergeschoss ohne Lift
- Klassischer Wiener Altbau
- Sanierungsbedürftiger Zustand
- Kunststofffenster vorhanden
- Küchenbereich mit Einbauküche
- Dusche vorhanden, jedoch kein modernes Badezimmer

- Derzeit keine Heizung vorhanden
- Angrenzendes Gang-WC mit möglichem Integrationspotenzial
- Stadtblick
- **Kaufpreis: € 109.889,–**

Die Immobilie bietet die Gelegenheit, Ausstattung, Raumgestaltung, Heizsystem und Sanitärbereich im Rahmen einer umfassenden Sanierung neu zu konzipieren.

Lage – Herzgasse, 1100 Wien

Die Wohnung befindet sich in einer gut angebundenen Wohnlage von Favoriten, die durch ihre städtische Infrastruktur und die Nähe zu wichtigen öffentlichen Verkehrsmitteln überzeugt.

Die Herzgasse bietet zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomiebetriebe und Einrichtungen des täglichen Bedarfs in unmittelbarer Umgebung. Gleichzeitig profitieren Bewohner von der guten Erreichbarkeit der Wiener Innenstadt und wichtiger Verkehrsknotenpunkte.

Öffentliche Verkehrsanbindung

- **U1 – Keplerplatz:** ca. 10 Gehminuten. Direkte Verbindung zum Wiener Hauptbahnhof, Karlsplatz und Stephansplatz.
- **Bahnhof Wien Matzleinsdorfer Platz:** ca. 10 Gehminuten. Anschluss an S-Bahn- und Regionalzugverbindungen.
- **Straßenbahnlinien 1, 18 und 62:** Haltestelle Kliebergasse in ca. 5 Gehminuten erreichbar.
- **Buslinie 14A:** Haltestelle Erlachplatz in ca. 4 Gehminuten erreichbar.
- **Wien Hauptbahnhof:** Über die U1 und weitere öffentliche Verkehrsmittel gut erreichbar, mit zahlreichen nationalen und internationalen Bahnverbindungen.

Diese Verkehrsanbindung bietet ideale Voraussetzungen für Berufstätige, Studierende und Pendler.

Ausgezeichnete Nahversorgung und Infrastruktur

In der näheren Umgebung befinden sich:

- Supermärkte, Bäckereien und Drogerien
- Apotheken, Arztpraxen und medizinische Einrichtungen
- Kindergärten und Schulen
- Restaurants, Cafés und vielfältige Einkaufsmöglichkeiten
- Weitere Einkaufsangebote rund um die Favoritenstraße und den Wiener Hauptbahnhof

Die zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten und öffentlichen Verkehrsanbindungen ermöglichen eine unkomplizierte Gestaltung des täglichen Lebens.

Interessant für Eigennutzer und Investoren!

Diese Immobilie richtet sich insbesondere an Käufer, die das Potenzial einer sanierungsbedürftigen Wohnung erkennen und durch eine umfassende Modernisierung ein zeitgemäßes Zuhause schaffen möchten.

Die kompakte Wohnfläche, die zwei Zimmer und die gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz machen das Objekt auch für Anleger interessant, die gezielt nach Sanierungsimmobilien suchen.

Eine attraktive Gelegenheit für alle, die aus einer sanierungsbedürftigen Altbauwohnung etwas Eigenes machen möchten!

Kaufpreis: € 109.889,–

Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines persönlichen Besichtigungstermins zur Verfügung.

Kirschner Immo GmbH

Dominik Kirschner

Tel.: +43 660 519 5782

E-Mail: office@kirschner.immo

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.500m
Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

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

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap