# ++NEU++ Sanierungsbedürftige 1-Zimmer-Altbauwohnung mit 29 m² und separatem WC im 1. Stock ohne Lift



**Objektnummer: 67656**

**Eine Immobilie von Adonia Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| Adresse | Eckertgasse |
| **Art:** | Wohnung |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1100 Wien |
| **Zustand:** | Sanierungsbeduerftig |
| **Alter:** | Altbau |
| **Wohnfläche:** | 29,02 m² |
| **Zimmer:** | 1 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Heizwärmebedarf:** | 168,60 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | 3,64 |
| **Kaufpreis:** | 79.000,00 € |
| **Betriebskosten:** | 89,28 € |
| **USt.:** | 9,65 € |

**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Benjamin Marinkovic**

Adonia Realitätenvermittlung GmbH
Hohenstaufengasse 9/2
1010 Wien





















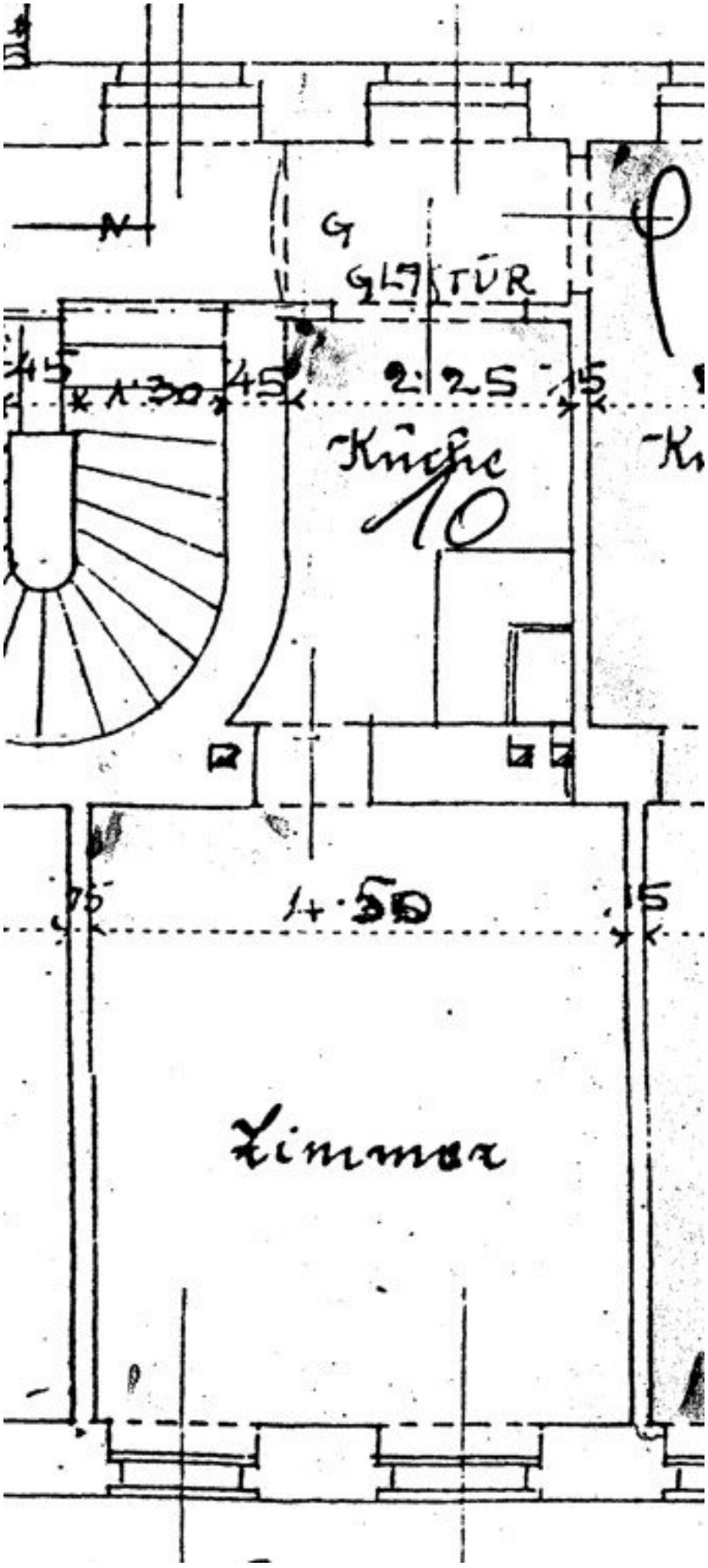






# ADONIA

*Immobilien*


N
G
GLT
TÜR
45
1·30
45
2·25
15
Küche
10
75
1·50
15
Zimmer

# Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt diese ca. **29m² große 1-Zimmer Altbauwohnung in guter Lage des 10. Wiener Gemeindebezirks.**

******ZUR VEREINBARUNG eines BESICHTIGUNGSTERMINS lassen SIE uns BITTE JEDENFALLS eine schriftliche ANFRAGE zukommen! (wir antworten verlässlich am selben Tag!)******

**Räumlichkeiten:**

- Vorraum mit Küchenanschlüssen
- Bad
- getrenntes WC
- Wohnraum

(siehe aktuelle Fotodokumentation und Grundriss)

**Zustand:**

Die Wohnung befindet sich in einem **renovierungsbedürftigen Zustand** und wird wie sie liegt und steht verkauft!

**Haus:**

Die Wohnung befindet sich **im 1. OG** eines gepflegten **Altbaus. (ohne Lift)**

**Lage:**

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen Wohnstraße im beliebten **10. Wiener Gemeindebezirk Favoriten**, einer der dynamischsten und beliebtesten Wohnlagen im Süden Wiens. Die Umgebung zeichnet sich durch eine gut entwickelte Infrastruktur mit vielfältiger Nahversorgung, Cafés, Restaurants, kleinen Geschäften sowie Parks und Grünflächen aus. Die zentrale Lage im Bezirk bietet urbanes Wohnen mit hoher Lebensqualität und kurzen Wegen zu allen wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

**Verkehrsanbindung**

Dank der ausgezeichneten Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist die Adresse bestens erreichbar:

- **Straßenbahn & Bus:** Zahlreiche Straßenbahn- und Buslinien (z. B. Linien **1, 6, 18 sowie 14A**) verkehren in der Umgebung und sorgen für flexible Verbindungen innerhalb Wiens.

- **S-Bahn/Regionalverkehr:** Durch die Nähe zu übergeordneten Verkehrsknotenpunkten ist auch der Zugang zu S-Bahn- und Regionalbahnen einfach möglich (z. B. an Stationen wie Matzleinsdorfer Platz oder Wien Hauptbahnhof in kurzer Distanz).

**Erreichbarkeit & Mobilität**

Obwohl in einem ruhigen Wohnquartier gelegen, ist die Verkehrsanbindung exzellent: Mit den öffentlichen Verkehrsmitteln gelangen Sie schnell in die Wiener Innenstadt sowie zu den großen Verkehrsknotenpunkten wie **Wien Hauptbahnhof** oder **Stephansplatz**. Auch mit dem Auto sind sämtliche Bezirke Wiens über das gut ausgebaute Straßennetz unkompliziert erreichbar.

**Preis:**

Der **Preis** für diese Wohnung beträgt **€ 79.000,-**

Monatliche Kosten: € 139,10

Reparaturrücklage per 02.02.2026: € 36.684,11

**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 <1.000m

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

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap