++NEU++ Zwei Zimmer und ein Kabinett nahe der U1 Troststraße – sanierungsbedürftige 3-Zimmer-Altbauwohnung im 3. Stock ohne Lift



Objektnummer: 67714

Eine Immobilie von Adonia Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Favoritenstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	67,52 m²
Zimmer:	3
Heizwärmebedarf:	136,50 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	3,29
Kaufpreis:	199.000,00 €
Betriebskosten:	202,56 €
USt.:	27,18 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Benjamin Marinkovic

Adonia Realitätenvermittlung GmbH
Hohenstaufengasse 9/2
1010 Wien

T 06765446834

































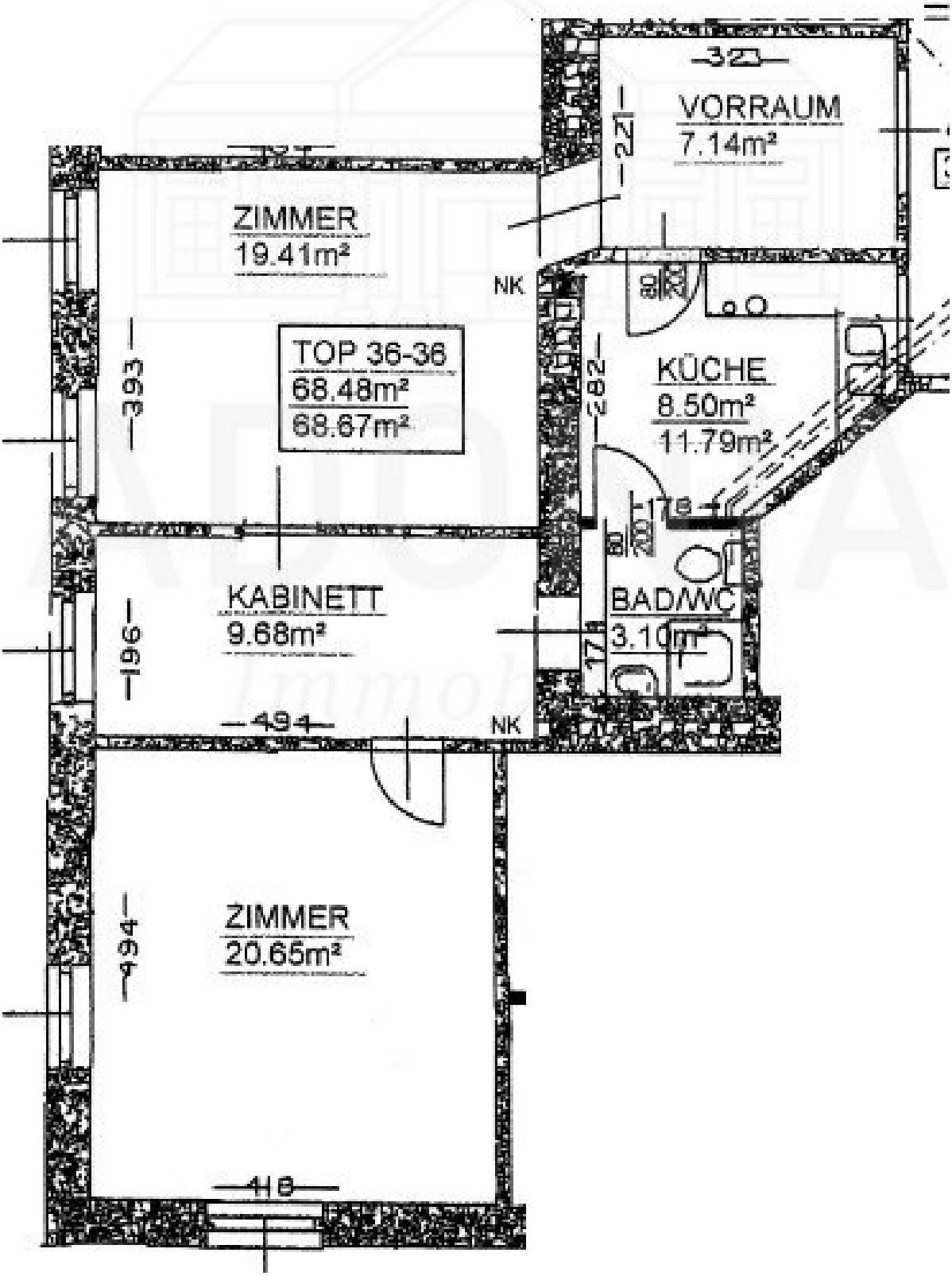

Troststraße U1


10 Jahre Adonia.
Immobilien sind unbeweglich.
Wir weiterhin nicht.
ADONIA
Immobilien
seit 2014



ADONIA

Immobilien


VORRAUM
7.14m²
ZIMMER
19.41m²
NK
TOP 36-36
68.48m²
68.67m²
KÜCHE
8.50m²
11.79m²
KABINETT
9.68m²
BAD/WC
3.10m²
NK
ZIMMER
20.65m²
32
121
393
282
178
80
200
174
196
494
494
416

Objektbeschreibung

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

Zum Verkauf steht eine ca. 67 m² große Altbauwohnung mit 3 Zimmern, gelegen im 3. Stock eines charmanten Gebäudes in der Favoritenstraße.

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; Lifteinbau geplant im Rahmen eines Dachgeschossausbaus)
- **Räumlichkeiten:**
    - Vorraum
    - Badezimmer
    - Kabinett
    - 2 Zimmer

(Siehe Fotodokumentation und Grundriss.)

- **Zustand:**

  Das Objekt ist sanierungsbedürftig und wird im aktuellen Zustand verkauft. (Details

siehe Fotos)

Das Gebäude

Das Objekt befindet sich in einem klassischen Altbau. Ein geplanter Dachgeschossausbau, inklusive Lifteinbau, wird das Haus modernisieren und den Wohnkomfort erhöhen.

Lage

Die Wohnung liegt in einer **ruhigen Wohngegend** an der Favoritenstraße und zeichnet sich durch ihre zentrale Lage aus.

- **Infrastruktur:**
    - Geschäfte des täglichen Bedarfs in unmittelbarer Gehdistanz
    - Allgemein- und Fachmediziner sowie Apotheken fußläufig erreichbar
- **Verkehrsanbindung:**
    - **U-Bahnlinie U1 (Station Troststraße):** nur 2 Minuten zu Fuß entfernt
    - Schnelle Verbindung ins Stadtzentrum und weitere Bezirke

Preis

Preis: 199.000 €

monatliche Kosten: 396,86 €

Reparaturrücklage per 02.02.2026: 58.319,64 €

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 <1.250m
Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen
Schule <250m
Kindergarten <250m
Universität <500m
Höhere Schule <3.000m

Nahversorgung
Supermarkt <250m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.750m

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

Verkehr
Bus <250m
U-Bahn <250m
Straßenbahn <1.000m
Bahnhof <250m
Autobahnanschluss <750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap