

**++NEU++ Kompakte Altbauwohnung zum Sanieren –  
ideale Investition**



**Objektnummer: 61437**

**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:	26,24 m <sup>2</sup>
Zimmer:	1
Heizwärmebedarf:	151,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	3,48
Kaufpreis:	78.900,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Benjamin Marinkovic

Adonia Realitätenvermittlung GmbH  
Hohenstaufengasse 9/2  
1010 Wien

T 06765446834

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







10 Jahre Adonia.

Immobilien sind  
unbeweglich.

Wir weiterhin nicht.



## Objektbeschreibung

### Sanierungsbedürftige 1-Zimmer-Altbauwohnung in zentraler Lage des 10. Bezirks

Zum Verkauf steht eine kompakte, ca. 27 m<sup>2</sup> große Altbauwohnung, gelegen im 3. Stock eines charmanten Gebäudes in der Herzgasse. Ideal als Sanierungsprojekt in gefragter Lage!

### 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
- Wohnzimmer

(Siehe Beispielbilder der Nachbarwohnung, Grundriss wird nachgereicht)

- **Besonderheiten:**

- Das Objekt verfügt derzeit über **keine Heizung** oder **WC**.
- Komplette sanierungsbedürftig – ideal für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten.

## Das Gebäude

Die Wohnung liegt im 3. Stock eines Altbaus. Ein geplanter Dachgeschossausbau wird das Gebäude weiter aufwerten.

## Lage

Die Liegenschaft befindet sich in der **Herzgasse im 10. Wiener Gemeindebezirk Favoriten**, einem der aufstrebendsten Bezirke Wiens, der Urbanität, lebendige Infrastruktur und ausgezeichnete Verkehrsanbindungen vereint.

### Verkehrsanbindung:

Die Immobilie ist hervorragend an das öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen.

- **Straßenbahnlinien 6 und 11** (Station Absberggasse/Herzgasse) sind nur wenige Gehminuten entfernt und bieten eine direkte Verbindung zum **Hauptbahnhof Wien**, zur **U1** sowie zu weiteren Bezirken.
- Der **Bus 14A** verbindet die Umgebung mit dem **Reumannplatz (U1)** und dem **Matzleinsdorfer Platz** (zukünftig auch mit der neuen **U2-Verlängerung**).
- Die **U1-Station Reumannplatz** ist fußläufig in rund 10–12 Minuten erreichbar und ermöglicht eine direkte Fahrt ins Stadtzentrum (Stephansplatz in ca. 10 Minuten).

Mit dem Auto ist die Liegenschaft ebenfalls sehr gut angebunden. Über die **Triester Straße** sowie die nahegelegene **Südosttangente (A23)** sind sowohl die Innenstadt als auch überregionale Verkehrsverbindungen schnell erreichbar.

### Infrastruktur & Nahversorgung:

Die Lage bietet eine ausgezeichnete Nahversorgung. Zahlreiche Supermärkte, Bäckereien, Apotheken und Drogerien befinden sich im direkten Umfeld. Die nahe **Favoritenstraße** zählt zu den wichtigsten Einkaufsstraßen Wiens und bietet ein vielfältiges Angebot an Geschäften, Restaurants und Cafés. Auch Ärzte und Gesundheitseinrichtungen sind in kurzer Distanz vorhanden.

## **Bildung & Betreuung:**

In Gehdistanz befinden sich mehrere Kindergärten, Volks- und Mittelschulen. Weiterführende Schulen sowie der **FH Campus Wien** sind durch die gute öffentliche Anbindung ebenfalls leicht erreichbar.

## **Freizeit & Erholung:**

Grünflächen wie der **Alois-Drasche-Park** oder der **Wielandpark** laden zum Entspannen ein. Für Sport- und Freizeitmöglichkeiten bietet das nahe **Erholungsgebiet Wienerberg** weitläufige Grünflächen, Spazier- und Radwege sowie einen Golf- und Tennisplatz.

## **Entwicklung & Zukunftsperspektive:**

Favoriten entwickelt sich stetig weiter und profitiert von zahlreichen Neubau- und Infrastrukturprojekten, wie etwa dem **Sonnwendviertel** und dem Ausbau der **U2/U5-Linie**. Dadurch gewinnt die Lage zusätzlich an Attraktivität und Wertsteigerungspotenzial.

## **Preis**

**Preis:** 79.000 €

monatliche Kosten:

Reparaturrücklage: 1,36 €/Anteil

Betriebskosten: 2,85 €/m<sup>2</sup>

Wasser: 0,85 €/m<sup>2</sup>

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](http://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 veröffentlichten 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 <750m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap