

## **++H7++ Sanierungsbedürftiger Altbau-Charme: 2-Zimmer mit Gestaltungsspielraum!**



**Objektnummer: 62681**

**Eine Immobilie von Adonia Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Habichergasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1160 Wien, Ottakring
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	46,04 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Heizwärmebedarf:	184,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	3,73
Kaufpreis:	148.900,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Rene Motamedi

Adonia Realitätenvermittlung GmbH  
Hohenstaufengasse 9/2  
1010 Wien

T +4369910983719

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









10 Jahre Adonia.

Immobilien sind  
unbeweglich.

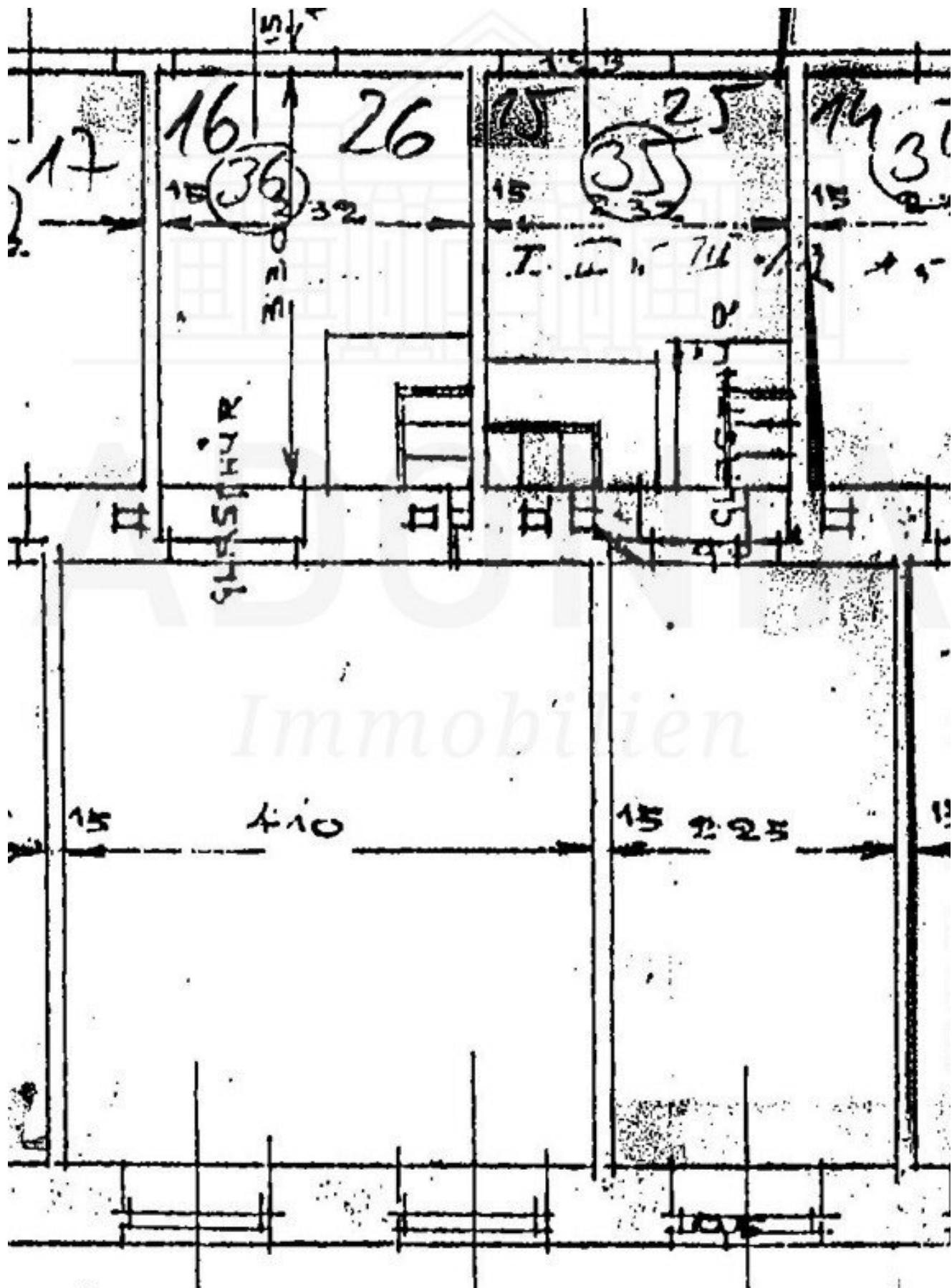
Wir weiterhin nicht.





# ADONIA

*Immobilien*



# Objektbeschreibung

## Zum Verkauf: Sanierungsbedürftige 2-Zimmer-Altbauwohnung in sehr guter Lage des 16. Bezirks

**Wohnfläche:** ca. 46 m<sup>2</sup>

**Stockwerk:** 3. Stock

**Preis:** € 149.000

### Beschreibung

Diese 2-Zimmer-Altbauwohnung bietet auf ca. 46 m<sup>2</sup> eine ideale Grundlage für Ihre individuellen Gestaltungsideen. Die Wohnung befindet sich in einem komplett sanierungsbedürftigen Zustand und wird im aktuellen Zustand verkauft – ideal für Investoren oder kreative Eigenheimbesitzer.

### Räumlichkeiten

- **Vorraum**
- **Zimmer**
- **Zimmer**

(Siehe Fotodokumentation und Grundriss!)

### Zustand

Die Wohnung ist sanierungsbedürftig und verfügt derzeit über keine Heizung und kein Badezimmer/WC.

### Weitere verfügbare Einheiten im Haus

- **Top 35-36:** 45,80 m<sup>2</sup>, 3. OG, 2 Zimmer – € 149.000

- **Top 40:** 30,81 m<sup>2</sup>, 3. OG, 2 Zimmer – € 99.000

## Das Haus

Die Wohnung befindet sich im 3. Stock eines charmanten Altbaus in der Habichergasse.

## Lage

Die Adresse Habichergasse 7 liegt im 16. Wiener Gemeindebezirk Ottakring, in einem ruhigen Wohngebiet nahe der Bezirksgrenze zu Rudolfsheim-Fünfhaus und Penzing. Die Umgebung zeichnet sich durch eine angenehme Durchmischung aus Wohnhäusern und kleinerem Gewerbe, mit guter Infrastruktur und Nahversorgung. Geschäfte für den täglichen Bedarf, Cafés, Gastronomie und Grünflächen sind fußläufig erreichbar. Die Nähe zu größeren Verkehrsschlagadern und dem U-Bahn-Netz ermöglicht eine schnelle Verbindung ins Stadtzentrum und in andere Bezirke.

## Verkehrsanbindung

Die Verkehrsanbindung ist sehr gut. Hier sind die wichtigsten ÖPNV-Verbindungen und Angebote:

- Die **Straßenbahn- bzw. Bus-Haltestelle „Camillo-Sitte-Gasse“ (Bim 9)** ist nur ca. **2 Minuten Fußweg** entfernt.
- Eine weitere Haltestelle „Thaliastraße / Haberlgasse“ liegt in etwa **7 Minuten Fußweg** Entfernung.
- Buslinien wie **48A** und **10A, 12A** sowie der Nachtbus **N46** bedienen Haltestellen in der Nähe.
- Die U-Bahn Linie **U6** (z. B. Station *Burggasse/Stadthalle*) ist ebenfalls gut erreichbar und bietet eine schnelle Verbindung Richtung Innenstadt und zu anderen wichtigen Knotenpunkten.

## Kaufpreis

€ 149.000

- monatliche Kosten (lt. Vorausschau):

- Reparaturrücklage: 1,46 €/Anteil
  - Betriebskosten: 3,25 €/m<sup>2</sup>
  - Verwaltungshonorar: 0,16 €/m<sup>2</sup>
  - Servicepauschale: 1,70 €
- 
- Reparaturrücklage lt. Vorausschau 2026: 6.103,31 €

## **Vertragserrichter**

Mag. Georg Kampus (1,5 % + Barauslagen + 20 % USt)

### **Besichtigungstermine**

Bitte senden Sie uns eine **schriftliche Anfrage**, um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren. Wir antworten verlässlich am selben Tag!

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 <750m  
Krankenhaus <1.750m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m  
Kindergarten <250m  
Universität <750m  
Höhere Schule <750m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <750m

**Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <750m  
Post <750m  
Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <750m  
Straßenbahn <250m  
Bahnhof <750m  
Autobahnanschluss <4.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap