

**++HG35++ sanierungsbedürftige 3-Zimmerwohnung mit
Loggia**



Objektnummer: 62712

Eine Immobilie von Adonia Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1160 Wien,Ottakring
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	91,96 m ²
Zimmer:	3,50
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	2,37 m ²
Heizwärmebedarf:	111,60 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1,87
Kaufpreis:	289.000,00 €
Betriebskosten:	176,44 €
Heizkosten:	130,70 €
USt.:	49,66 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Benjamin Marinkovic

Adonia Realitätenvermittlung GmbH
Hohenstaufengasse 9/2
1010 Wien















10 Jahre Adonia.

Immobilien sind
unbeweglich.

Wir weiterhin nicht.



WIR ERLEDIGEN IHRE  - AUFGABEN

Wenn es darum geht, ihre Immobilie bestmöglich am Wiener Immobilienmarkt anzubieten
und in weiterer Folge effizient, rasch und kostensparend zu verkaufen, sind Sie bei Adonia
Immobilien genau an der richtigen Adresse.





WIR ERLEDIGEN IHRE - AUFGABEN

Wenn es darum geht, ihre Immobilie bestmöglich am Wiener Immobilienmarkt anzubieten und in weiterer Folge effizient, rasch und kostensparend zu verkaufen, sind Sie bei Adonia Immobilien genau an der richtigen Adresse.

1. OBJEKTAUFNAHME

- Marktfundierte Preiseinschätzung
- Fotos & Videos vom Immobilienfotografen
- Grundrisse
- virtuelle Rundgänge
- Aufbereitung aller projektrelevanten Unterlagen

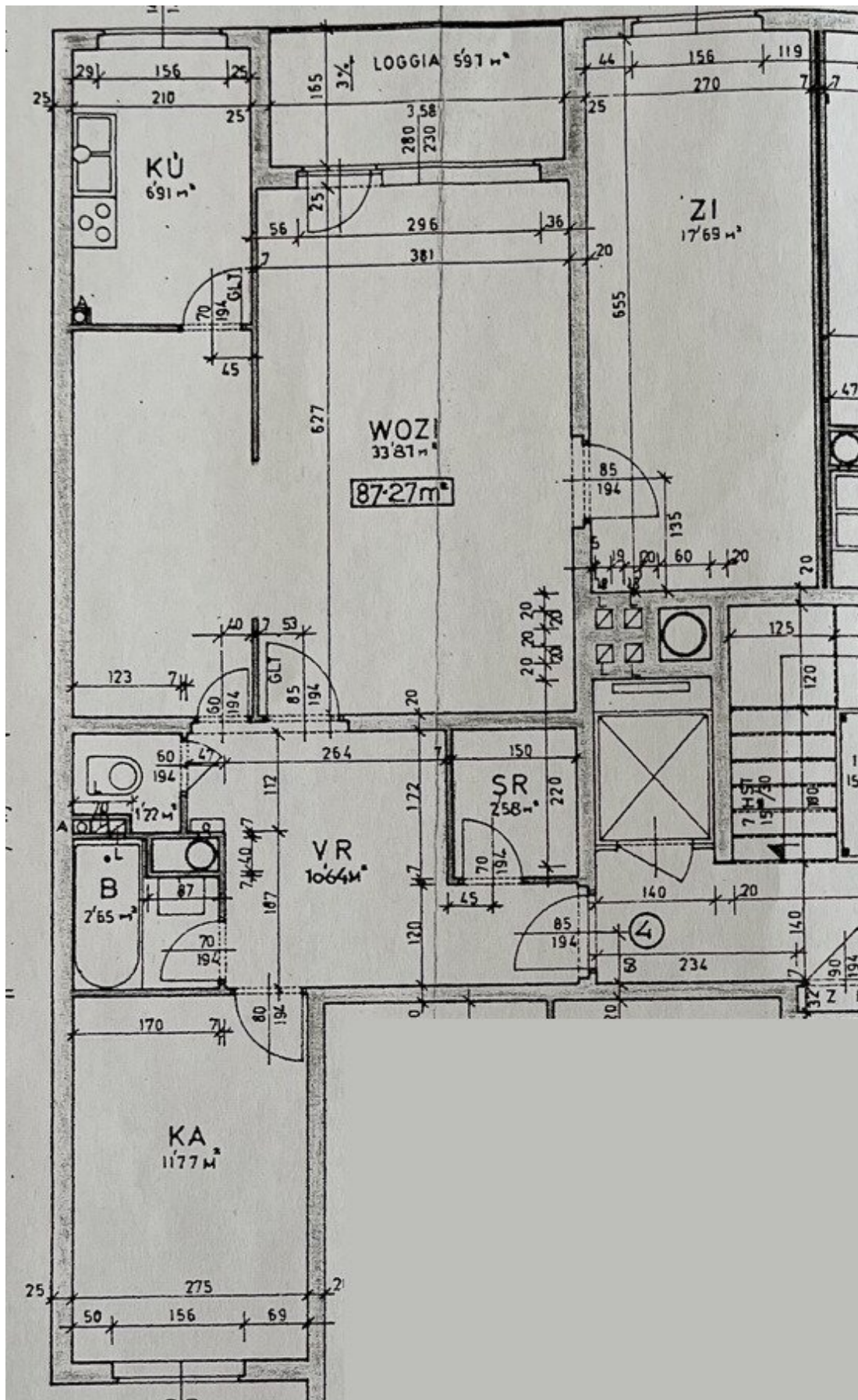
2. INSERTION & ANFRAGEN

- Insertion auf über 40 Immobilienplattformen
- Immobilienspezifische Verkaufstexte
- ständiges Vorranking der Objekte
- sofortige Anfragenbeantwortung
- Verlässliches Nachverfolgen jeder einzelnen Anfrage
- Übermittlung aller projektrelevanten Unterlagen

3. ABWICKLUNG

- Zeitlich flexible Besichtigungen
- Keine Massenbesichtigungen
- Kompetente & fachlich geschulte Immobilienberater
- Großes Netzwerk an professionellen Partnern
- Mieter- & Käufercheck
- Kontaktvermittlung Anwälte & Notare
- Beauftragung Kauf- & Mietvertrag
- Unterstützung bei Finanzierungen

Mehr Infos finden Sie auf
www.adonia.at/immobilie-verkaufen/



Objektbeschreibung

Sanierungsbedürftige 3-Zimmer-Wohnung mit Loggia im 1. Stock – Haberlgasse, 1160 Wien

Zum Verkauf gelangt eine **3-Zimmer-Neubauwohnung mit Loggia** im **1. Liftstock** eines gepflegten Mehrparteienhauses in zentraler Lage des 16. Bezirks.

Die Wohnung bietet auf ca. **92 m²** eine ideale Raumaufteilung und überzeugt durch ihr **großes Potenzial für individuelle Gestaltung**. Sie befindet sich in einem **vollständig sanierungsbedürftigen Zustand** – perfekt für alle, die ihre eigenen Wohnideen umsetzen möchten oder eine Immobilie zur Wertsteigerung suchen.

Raumaufteilung:

- Vorraum
- Wohnzimmer mit Zugang zur Loggia
- getrennte Küche
- Zimmer
- Kabinett
- Badezimmer mit Badewanne
- Separates WC
- Abstellraum

(siehe aktuelle Fotos und Grundriss)

Besonderheiten:

- 1. Stock mit Aufzug
- Loggia
- Neubau
- Sehr gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel (Straßenbahnlinien, U6 in Gegend)
- Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten und Nahversorgung in unmittelbarer Umgebung

Zustand:

Die Wohnung ist **vollständig zu sanieren** – Elektrik, Sanitär, Böden und Oberflächen müssen erneuert werden. Dadurch eröffnet sich aber die Möglichkeit, ein modernes Zuhause nach eigenen Vorstellungen zu schaffen. Die Wohnung wird verkauft, wie sie liegt und steht.

Lage:

Die Wohnung befindet sich in der **Haberlgasse**, im beliebten 16. Wiener Gemeindebezirk **Ottakring** – einer urbanen, aufstrebenden Wohngegend mit hervorragender Infrastruktur und vielfältigem Freizeitangebot.

In unmittelbarer Umgebung befinden sich zahlreiche **Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, Cafés, Restaurants** sowie der beliebte **Brunnenmarkt** und der **Yppenplatz**, die mit ihrem multikulturellen Flair und Wochenendmärkten zum Flanieren und Genießen einladen.

Für Familien und Freizeitliebhaber liegen mehrere **Parks** (z. B. der Kongresspark und der Wilhelminenberg) in erreichbarer Nähe. Schulen, Kindergärten, Ärzte und Apotheken sind ebenfalls bequem zu Fuß erreichbar.

Verkehrsanbindung:

- **U-Bahn:** U6-Station *Thaliastraße* – ca. 8 Minuten zu Fuß
- **Straßenbahn:** Linien **46** (Richtung Innenstadt – Ring) und **9** in direkter Nähe
- **Bus:** Linien **48A** bieten Anbindung an weitere Bezirke
- **Schnellbahn:** Station *Ottakring* (S45) in der Umgebung
- Gute **Anbindung an den Gürtel** und in weiterer Folge an das Wiener Stadtzentrum

Durch die zentrale Lage und die ausgezeichnete öffentliche Verkehrsanbindung ist die Immobilie sowohl für **Eigennutzer** als auch für **Investoren** attraktiv.

Kaufpreis

- **EUR 289.000,-**

Betriebskosten

- **Monatliche BK:** EUR 498,34
- **Stand Reparaturrücklage (per 11/2025):** EUR 85.093,52

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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

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 <1.000m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap