++H7++ 2-Zimmer Altbau (sanierungsbedürftig) – Ihre Chance mit großem Potenzial!

Objektnummer: 63060

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:	31,04 m²
Zimmer:	2
Heizwärmebedarf:	184,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	3,73
Kaufpreis:	98.900,00 €

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.

MESSUNG

10 Jahre Adonia.

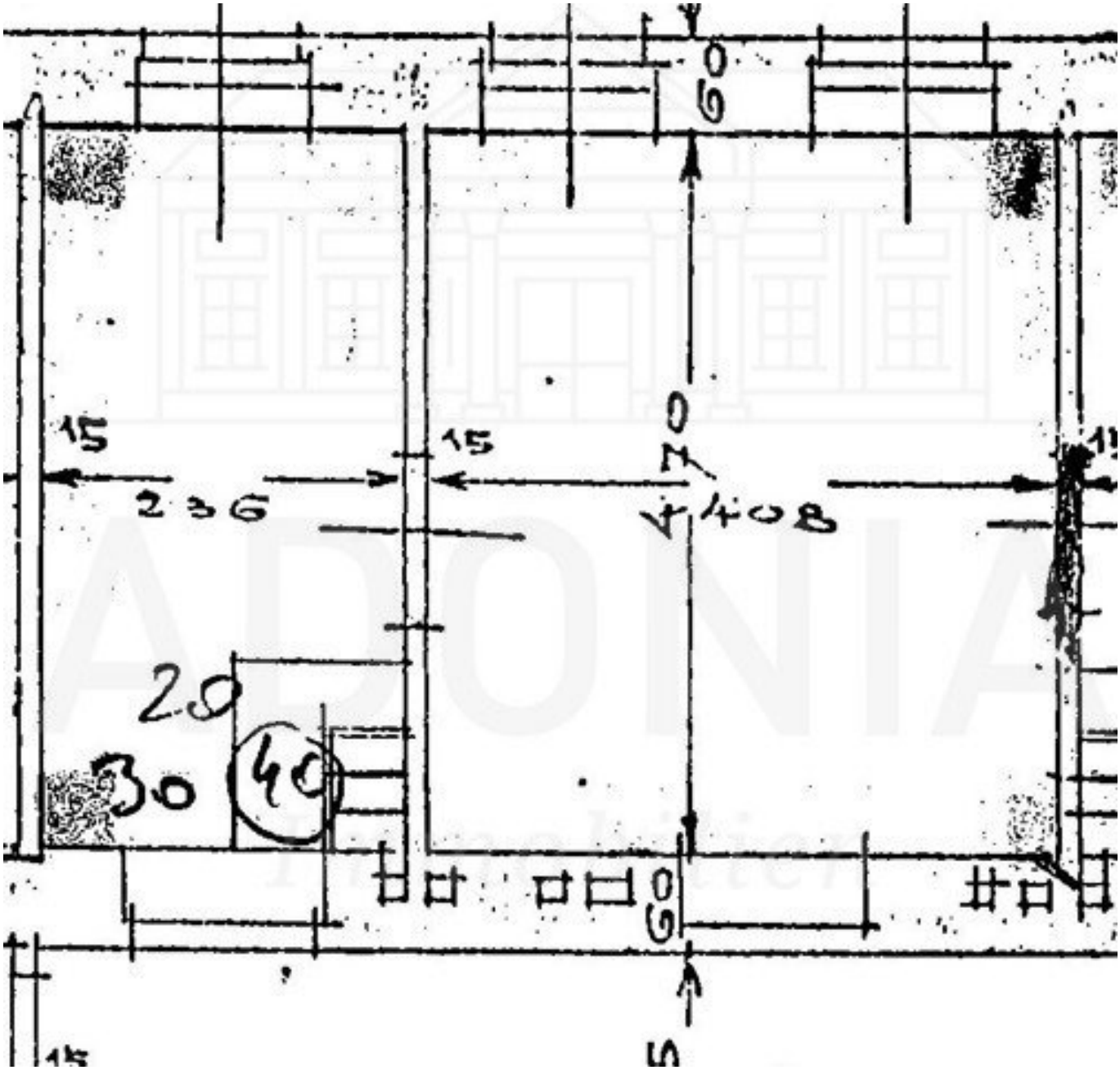
Immobilien sind unbeweglich.

Wir weiterhin nicht.

ADONIA
Immobilien

seit 2014

ADONIA
Immobilien


60
15
15
236
408
20
30
40
60
15

Objektbeschreibung

Zum Verkauf: Sanierungsbedürftige 2-Zimmer-Altbauwohnung in Top-Lage des 16. Bezirks

Wohnfläche: ca. 31 m²

Stockwerk: 3. Stock

Preis: € 99.000

Beschreibung

Diese kompakte 2-Zimmer-Altbauwohnung bietet auf ca. 31 m² eine solide Basis für eine individuelle Gestaltung. Die Wohnung befindet sich in einem komplett sanierungsbedürftigen Zustand und wird wie sie liegt und steht verkauft – perfekt für kreative Köpfe oder Investoren.

Räumlichkeiten

- **Zimmer**

- **Zimmer**

(Siehe Fotodokumentation und Grundriss!)

Zustand

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

Weitere verfügbare Einheiten im Haus

- **Top 35-36**: 45,80 m², 3. OG, 2 Zimmer – € 149.000

- **Top 40**: 30,81 m², 3. OG, 2 Zimmer – € 99.000

Das Haus

Die Wohnung liegt 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

€ 99.000,-

- monatliche Kosten (lt. Vorausschau):
    - Reparaturrücklage: 1,46 €/Anteil

- Betriebskosten: 3,25 €/m²
- Verwaltungshonorar: 0,16 €/m²
- Servicepauschale: 1,70 €

- Rücklage lt. Vorausschau 2026: 6.103,31 €

Vertragserrichter

Mag. Georg Kampas (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

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 <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