

**++NEU++ Sanierungsbedürftige 2-Zimmer  
Altbau-Wohnung mit viel Potenzial!**



**Objektnummer: 59354**

**Eine Immobilie von Adonia Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Herzgasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	49,01 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Heizwärmebedarf:	151,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	3,48
Kaufpreis:	148.890,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Luca Schelodetz

Bertrand Kaufmann Immobilienmakler GmbH  
Leystraße 154/100  
1010 Wien

T 0664/910 15 40

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









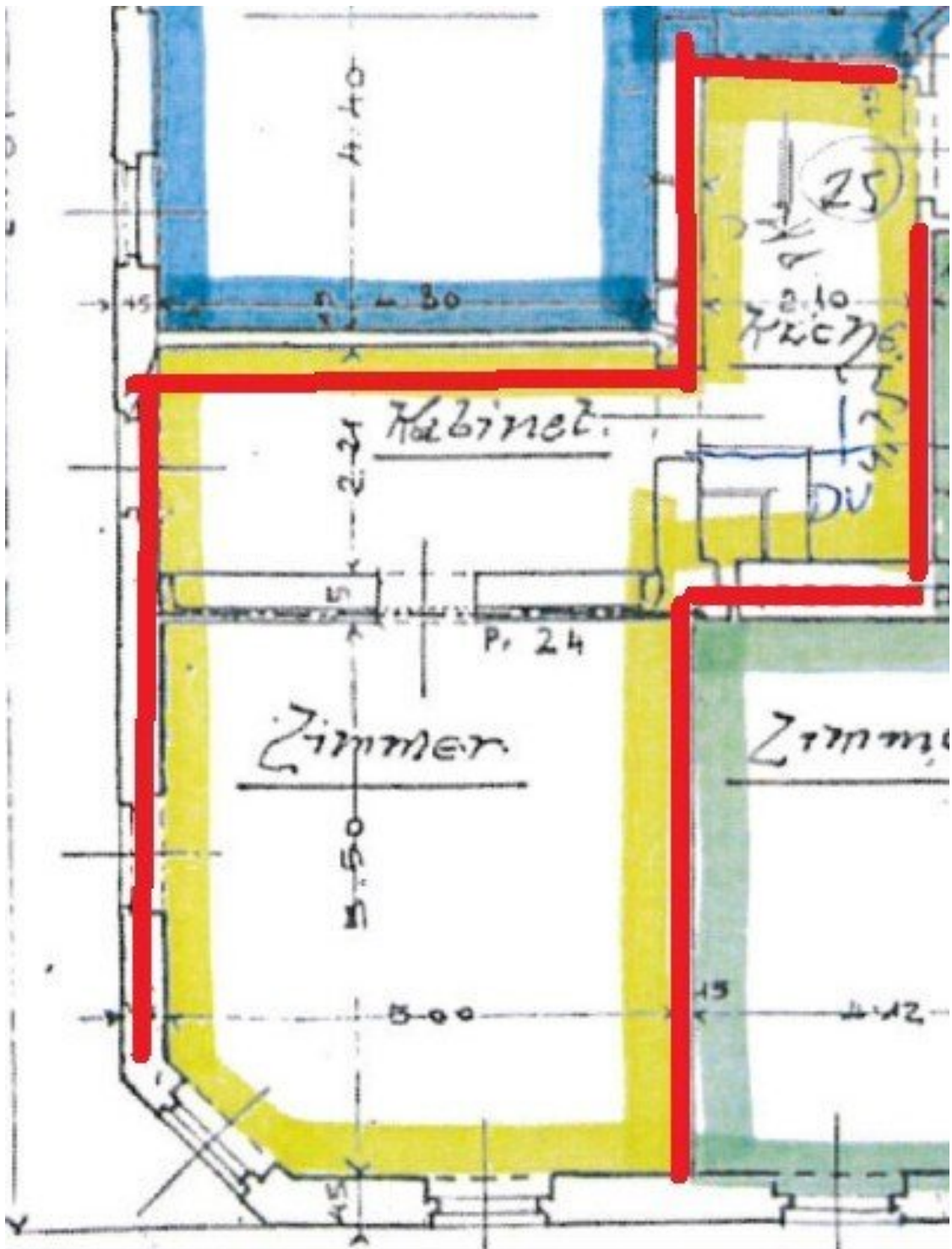


10 Jahre Adonia.

Immobilien sind unbeweglich.

Wir weiterhin nicht.







# Objektbeschreibung

## Sanierungsbedürftige 2-Zimmer-Altbauwohnung in ruhiger Lage des 10. Bezirks

Zum Verkauf steht eine ca. 48 m<sup>2</sup> große Altbauwohnung mit 2 Zimmern, gelegen im 3. Stock eines charmanten Gebäudes in der Herzgasse. Diese Immobilie bietet ein attraktives Sanierungsprojekt in einer gefragten Wohngegend.

## 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
- Duschbad
- Wohnzimmer
- Kabinett

(Siehe aktuelle Fotodokumentation und Grundriss.)

- **Besonderheiten:**

- Das Objekt verfügt derzeit über **keine Heizung** oder **WC**.
- Die Wohnung ist komplett sanierungsbedürftig und bietet viel Potenzial für kreative Gestaltungsmöglichkeiten.

## Das Gebäude

Die Wohnung liegt im dritten Stock eines klassischen Altbaus. Ein geplanter Dachgeschossausbau wird das Gebäude zusätzlich aufwerten.

## Lage

Die Wohnung befindet sich in einer **ruhigen Wohngegend** in der Herzgasse, mit hervorragender Infrastruktur und öffentlicher Verkehrsanbindung:

- **Infrastruktur:**

- Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Nähe
- Allgemein- und Fachärzte sind fußläufig erreichbar

- **Verkehrsanbindung:**

- **U-Bahnlinie U1 (Keplerplatz):** nur wenige Gehminuten entfernt
- **Straßenbahnlinien 1 und 6:** schnelle Verbindung in die Innenstadt und

umliegende Bezirke

## **Preis**

**Preis:** 149.000 €

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