Charmante 3-Zimmer-Wohnung in Favoriten – Perfekt für Eigennutzer & Anleger

Objektnummer: 15684

Eine Immobilie von Hada Real GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Wohnfläche:	73,00 m²
Nutzfläche:	73,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
USt.:	18,99 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Herr Aldin Dacic

Hada Real
Pappenheimgasse 47 / 1-2
1200 Wien

T +43 664 1020156

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

Hada Real GmbH

Hada Real GmbH

Hada Real GmbH

Hada Real GmbH

Hada Real GmbH
Bau & Immobilien

Objektbeschreibung

? OBJEKTBESCHREIBUNG

Die zum Verkauf stehende Eigentumswohnung befindet sich in einem gepflegten Altbau in der Herzgasse 55 im 10. Wiener Gemeindebezirk (Favoriten). Die Wohnung liegt im 4. Obergeschoss (ohne Lift) und bietet eine Wohnfläche von rund **72,67 m²**. Sie verfügt über drei gut geschnittene Zimmer, die vielseitig nutzbar sind – ob als klassisches Wohnzimmer mit zwei Schlafzimmern, als großzügige Wohnküche mit Arbeitszimmer oder für WG-Zwecke.

Die Wohnung zeichnet sich durch eine angenehme Helligkeit aus und vermittelt ein freundliches Wohngefühl. Die Raumaufteilung ist funktional und praktisch, wodurch sich die Wohnung ideal für Eigennutzer eignet – genauso wie für Anleger, die auf ein langfristig werthaltiges Investment setzen. Das Objekt bietet ausreichend Potenzial für eine Modernisierung nach eigenen Vorstellungen.

Ein **Kellerabteil** ist der Wohnung zugeordnet und bietet zusätzlichen Stauraum. Der Zugang zum Keller sowie zum allgemeinen Innenhof erfolgt über das zentrale Stiegenhaus. Das Haus befindet sich in einem guten Erhaltungszustand, regelmäßige Instandhaltungsarbeiten wurden durchgeführt.

? WICHTIGE FAKTEN

- **Adresse:** Herzgasse, 1100 Wien (genaue Adresse erst nach Anfrage)
- **Wohnfläche:** 72,67 m²
- **Zimmer:** 3 + separate Küche
- **Etage:** 4. Stock (ohne Lift)
- **Kellerabteil:** vorhanden
- **Nutzwertanteil:** 86/1118
- **Betriebskosten:** ca. €171,04/Monat (exkl. Rücklage & Verwaltung)
- **Rücklage:** €110,40/Monat
- **Verwaltungskosten:** €37,84/Monat
- **Gesamtkosten brutto (ab 01.01.2025):** €319,28/Monat

- **Rücklagenstand per 31.12.2023:** €177.405,15
- **Wohnungseigentum begründet laut Eintragung 07.05.2012**

? LAGE & INFRASTRUKTUR

Die Wohnung liegt in zentraler Lage des 10. Bezirks mit sehr guter Anbindung:

- Bus, Straßenbahn und U-Bahn (U1 Reumannplatz) in Gehweite
- Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und ärztliche Versorgung in unmittelbarer Nähe

Kontakt:

Herr Aldin Dacic

Konz. Immobilienmakler & BM (BGT)

Geschäftsführer der Hada Real GmbH

Pappenheimgasse 47 Top 1–2, 1200 Wien

? www.hada-real.eu

? +43 664 10 20 156

Bitte nehmen Sie zur Kenntnis, dass wir nur Anfragen mit Vor- und Nachname und Telefonnummer entgegennehmen können. Die Angaben erfolgen aufgrund von Informationen und Unterlagen, die uns vom Eigentümer/Mieter und/oder von Dritten zur Verfügung gestellt wurden und sind ohne Gewähr. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie. Wir möchten darauf hinweisen, dass wir als Doppelmakler tätig sind und ein wirtschaftliches und familiäres Nahverhältnis zum Abgeber besteht. Manche Bilder wurden AI modifiziert. Machen Sie sich am Besten selbst ein Bild von der angebotenen Immobilie.

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 <500m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap