



Oesterreich.Immobilien
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 144828

erstellt am : 19.04.2025

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 199900€

Straße:

1100 Wien

Wien Österreich

Kontaktinformationen:

Herr Aldin Dacic

Tel:

aldin.dacic@hada-real.eu

Wohnfläche: 73m²

Nutzfläche: 73m²

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



? OBJEKTBESCHREIBUNG

Die zum Verkauf stehende Eigentumswohnung befindet sich in einem gepflegten Haus in der Herzgasse im 10. Wiener Gemeindebezirk (Favoriten). Die Wohnung liegt im 4. Obergeschoss (ohne Lift) und bietet eine Wohnfläche von ca. 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 vorhanden 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

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

Eckdaten

Wohnfläche: 73m²

Nutzfläche: 73m²

Zimmer: 3

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Heizungsart: Etage

Befeuerung: Gas,

Preisinformationen

Kaufpreis: 199900€

Nebenkosten: 155.49€

Kontaktinformationen

Vorname: Herr Aldin

Nachname: Dacic

E-Mail: aldin.dacic@hada-real.eu