

**++Q18++ sanierungsbedürftige 2-Zimmer Altbauwohnung,  
viel Potenzial**



**Objektnummer: 57748**

**Eine Immobilie von Adonia Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                      |
|-------------------------------|----------------------|
| Adresse                       | Quellenstraße        |
| Art:                          | Wohnung              |
| Land:                         | Österreich           |
| PLZ/Ort:                      | 1100 Wien            |
| Zustand:                      | Sanierungsbeduerftig |
| Alter:                        | Altbau               |
| Wohnfläche:                   | 49,62 m²             |
| Zimmer:                       | 2                    |
| Bäder:                        | 1                    |
| WC:                           | 1                    |
| Heizwärmebedarf:              | 59,69 kWh / m² * a   |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | 1,41                 |
| Kaufpreis:                    | 149.000,00 €         |
| Provisionsangabe:             |                      |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Rene Motamedi**

Bertrand Kaufmann Immobilienmakler GmbH  
Börsegasse 9/4  
1010 Wien

T +4369910983719





## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt diese ca. **50m<sup>2</sup> große 2-Zimmer Altbauwohnung** in guter Lage des **10. Wiener Gemeindebezirks**.

**\*\*\*\*\*ZUR VEREINBARUNG eines BESICHTIGUNGSTERMINS lassen SIE uns BITTE JEDENFALLS eine schriftliche ANFRAGE zukommen! (wir antworten verlässlich am selben Tag!)\*\*\*\*\***

Kurzzeitvermietung lt. WEV erlaubt!

### Räumlichkeiten:

- Vorraum
- Badezimmer/WC
- Küche
- Zimmer
- Zimmer

(siehe Fotodokumentation und Grundriss)

### Zustand:

Das Objekt befindet sich in einem **sanierungsbedürftigen Zustand** und wird wie es liegt und steht verkauft!

### Haus:

Das Objekt befindet sich **im Mezzanin** eines **Altbaus**. Ein Dachgeschossausbau ist in Planung. Alle aufgrund eines allfälligen Dachgeschossausbaus anfallenden Kosten werden vom Verkäufer übernommen - außer ein einmaliger Lifterrichtungsbeitrag:

Der einmalige Lifterrichtungsbeitrag beträgt:

Mezzanin: 4.000 €

1. Stock: 6.000 €

2.+3. Stock: 8.000 €

Die bauliche Fertigstellung des Liftes kann binnen 3 Jahren zugesichert werden.

### **Lage:**

Das Haus ist in einer **ruhigen Wohngegend in der Quellenstraße** gelegen. Alle **Geschäfte** des **täglichen Bedarfs** befinden sich in **Gehdistanz**. Eine Reihe von **Allgemein-** und **Fachmediziner** ist ebenfalls fußläufig zu erreichen.

### **Verkehrsanbindung:**

Straßenbahnlinien: 6 (Burggasse/Stadthalle - Reumannplatz), 11 (Otto-Probst-Platz - Kaiserebersdorf), D (Nußdorf - Alfred-Adler-Straße) ca 2 Minuten fußläufig

### **Preis:**

Der **Preis** für dieses Objekt beträgt **EURO 149.000.-**

Vertragsserrichtung und Abwicklung: ENGINDENIZ Rechtsanwälte für Immobilienrecht GmbH, 1010 Wien, Marc-Aurel-Straße 6/5, Mindestvertragsserrichtungskosten: 2.000 € + Barauslagen + 20 % USt, ansonsten 1,5% plus Barauslagen plus 20% Ust

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](https://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 Auftraggeber ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <750m

Apotheke <250m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <2.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <250m

Universität <250m

Höhere Schule <2.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <250m  
Bank <250m  
Post <500m  
Polizei <1.250m

### **Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <1.000m  
Straßenbahn <250m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap