

## **Gebrauchte 2-Zimmer-Wohnung nahe Quellenstraße / Neilreichgasse**



 **REALTRADE**  
IMMOBILIENVERMITTLUNG

**Objektnummer: 18147**

**Eine Immobilie von B2C Team Realtrade Immobilien Vermittlungs  
GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1100 Wien
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Zustand:</b>	Sanierungsbeduerftig
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	43,60 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	43,60 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	43,60 m <sup>2</sup>
<b>Verkaufsfläche:</b>	43,60 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Kaufpreis:</b>	129.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Rafael Karschigijew

B2C Team Realtrade Immobilien Vermittlungs GmbH  
Rotenturmstraße 29/8  
1010 Wien

T +43 1 535011342  
H +43 664 886 16 966



REALTRADE  
IMMOBILIENVERMITTLUNG



REALTRADE  
IMMOBILIENVERMITTLUNG

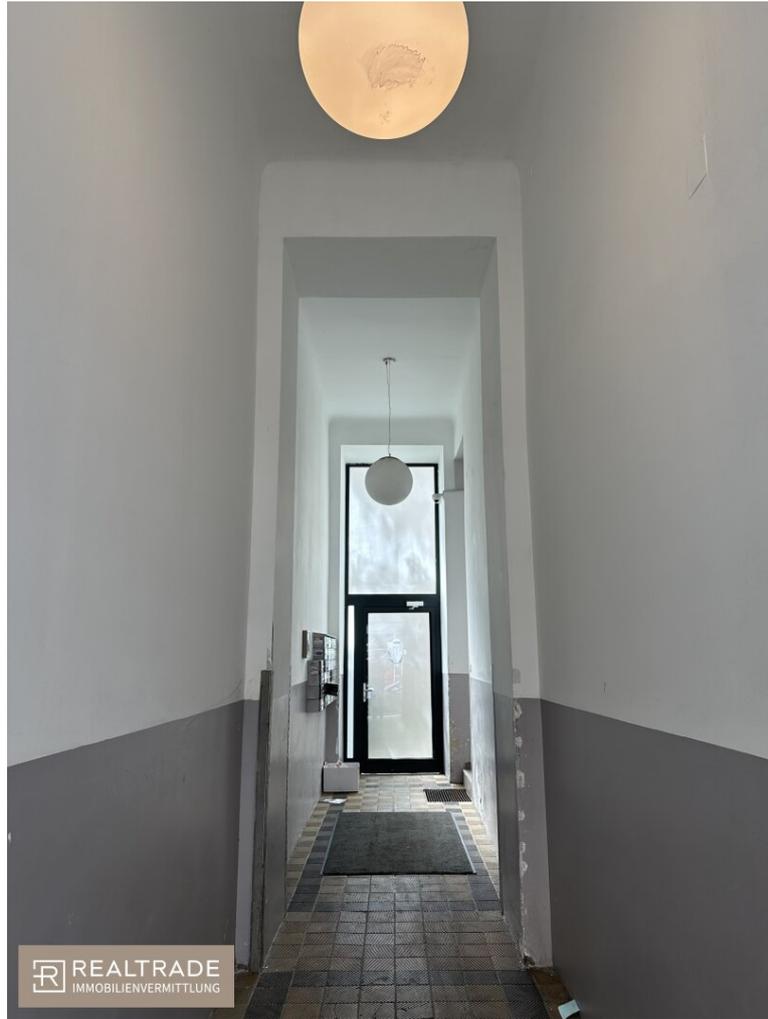


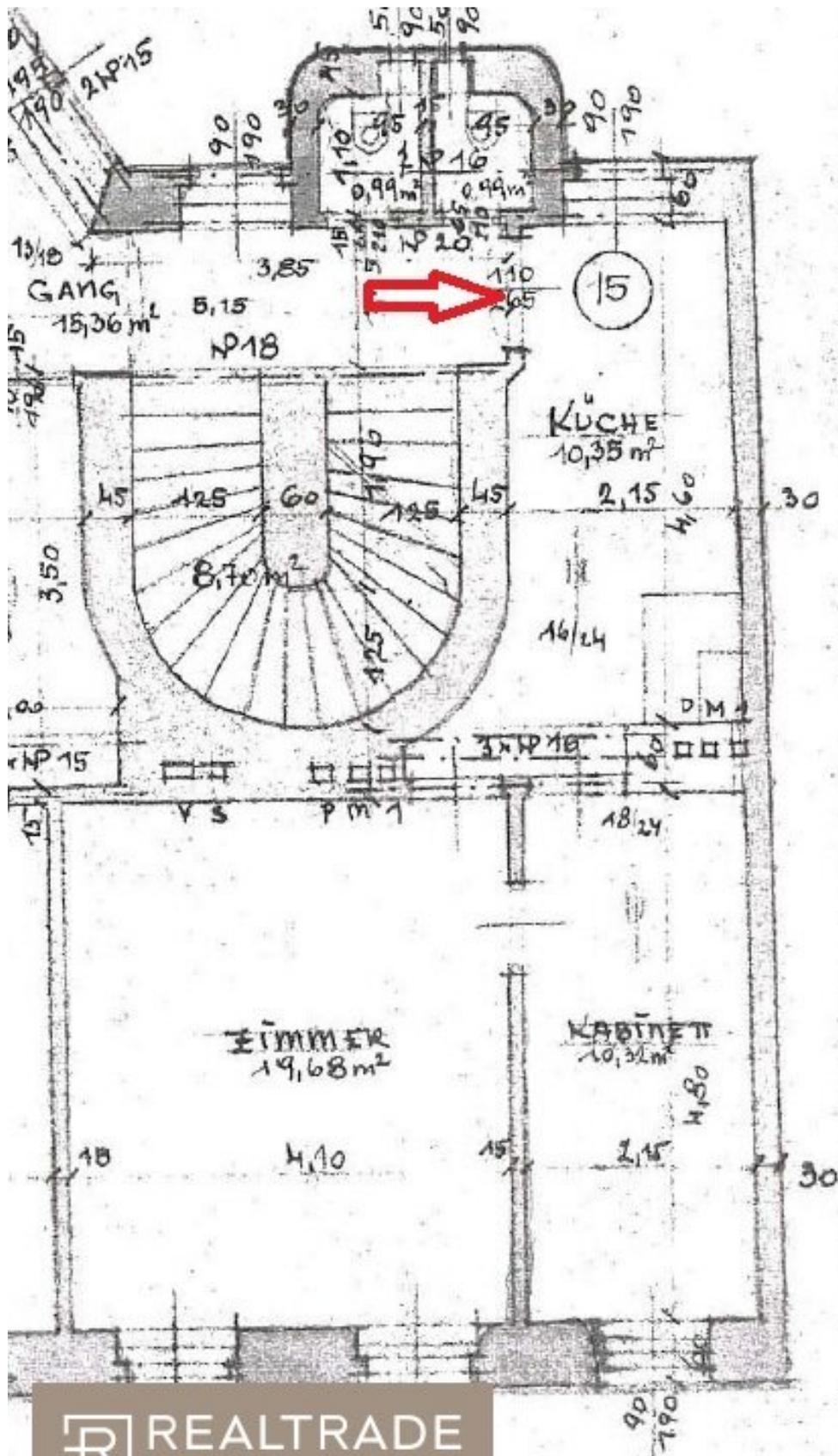
REALTRADE  
IMMOBILIENVERMITTLUNG













## Objektbeschreibung

Diese attraktive 2-Zimmer-Wohnung in der Quellenstraße 171 im 10. Bezirk bietet eine exzellente Gelegenheit für Käufer, die ein wenig Kreativität und handwerkliches Geschick mitbringen. Mit einer Fläche von 43,60 m<sup>2</sup> und einer durchdachten Raumaufteilung bietet diese Wohnung das ideale Potenzial, um sie zu einer modernen Wohlfühloase zu verwandeln.

### Der Zustand:

Die Wohnung präsentiert sich im aktuellen Zustand, wie auf den Bildern zu sehen, und wartet darauf, nach den individuellen Vorstellungen des neuen Eigentümers saniert und renoviert zu werden. Der neue Besitzer kann hier nach Herzenslust kreativ werden und von der voraussichtlichen Wertsteigerung profitieren, die eine fachgerechte Sanierung mit sich bringt.

### Top 15:

- **2 helle Zimmer** mit Potenzial für eine moderne Umgestaltung
- **43,60 m<sup>2</sup>** gut nutzbare Fläche, die sich perfekt für Ihre kreativen Ideen eignet
- Sanierungsbedürftig, ideal für Käufer, die ihre eigenen Vorstellungen verwirklichen möchten
- Zentrale Lage im 10. Bezirk mit exzellenter öffentlicher Anbindung
- Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Freizeitangebote direkt vor der Tür

Nutzen Sie diese einmalige Gelegenheit, eine Wohnung nach Ihren Wünschen zu gestalten und dabei von der zentralen Lage und der Wertsteigerung einer Sanierung zu profitieren. Ob als Investition oder Eigenheim – diese Wohnung bietet großes Potenzial!

**Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von den vielen Möglichkeiten dieser Wohnung überzeugen!**

NEBENKOSTEN BEI KAUFVERTRAG: 3% Maklerhonorar zzgl. 20% USt., 3,5% Grunderwerbssteuer, 1,1% Grundbucheintragungsgebühr, Kosten der Vertragserrichtung und Treuhandabwicklung durch Kanzlei am Kai Rechtsanwält:innen in Kooperation GmbH, Rotenturmstraße 16-18/Stiege 2/7. OG, 1010 Wien, 1,5 % des Kaufpreises zzgl. 20% USt., Barauslagen und Beglaubigungskosten. Bei Fremdfinanzierung erhöht sich das Honorar auf 1,8 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt., Barauslagen und Beglaubigungskosten.

INFORMATIONEN- UND AUFKLÄRUNGSPFLICHTEN: Beim gegenständlichen Angebot liegt

ein wirtschaftliches Naheverhältnis zwischen dem Verkäufer und der B2C Team Realtrade Immobilien Vermittlungs GmbH vor, der Immobilienmakler wird nicht als Doppelmakler tätig. Bitte haben Sie Verständnis, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur **Anfragen mit vollständiger Anschrift und Telefonnummer beantworten können!** Aufgrund langjähriger Erfahrung und zertifizierter Kompetenz in Immobilienangelegenheiten legen wir großen Wert auf umfassende Information und Beratung.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz 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 <1.500m  
Höhere Schule <2.000m

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap