

**2 Zimmer Wohnung im 4.Liftstock - Bad-Küche renoviert,  
Therme NEU**



**Objektnummer: 310842**

**Eine Immobilie von Friends Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Quellenstraße
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Baujahr:	1968
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	54,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	<b>B</b> 34,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>C</b> 1,10
Kaufpreis:	183.000,00 €
Betriebskosten:	166,33 €
Sonstige Kosten:	38,37 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Peter Krammer**

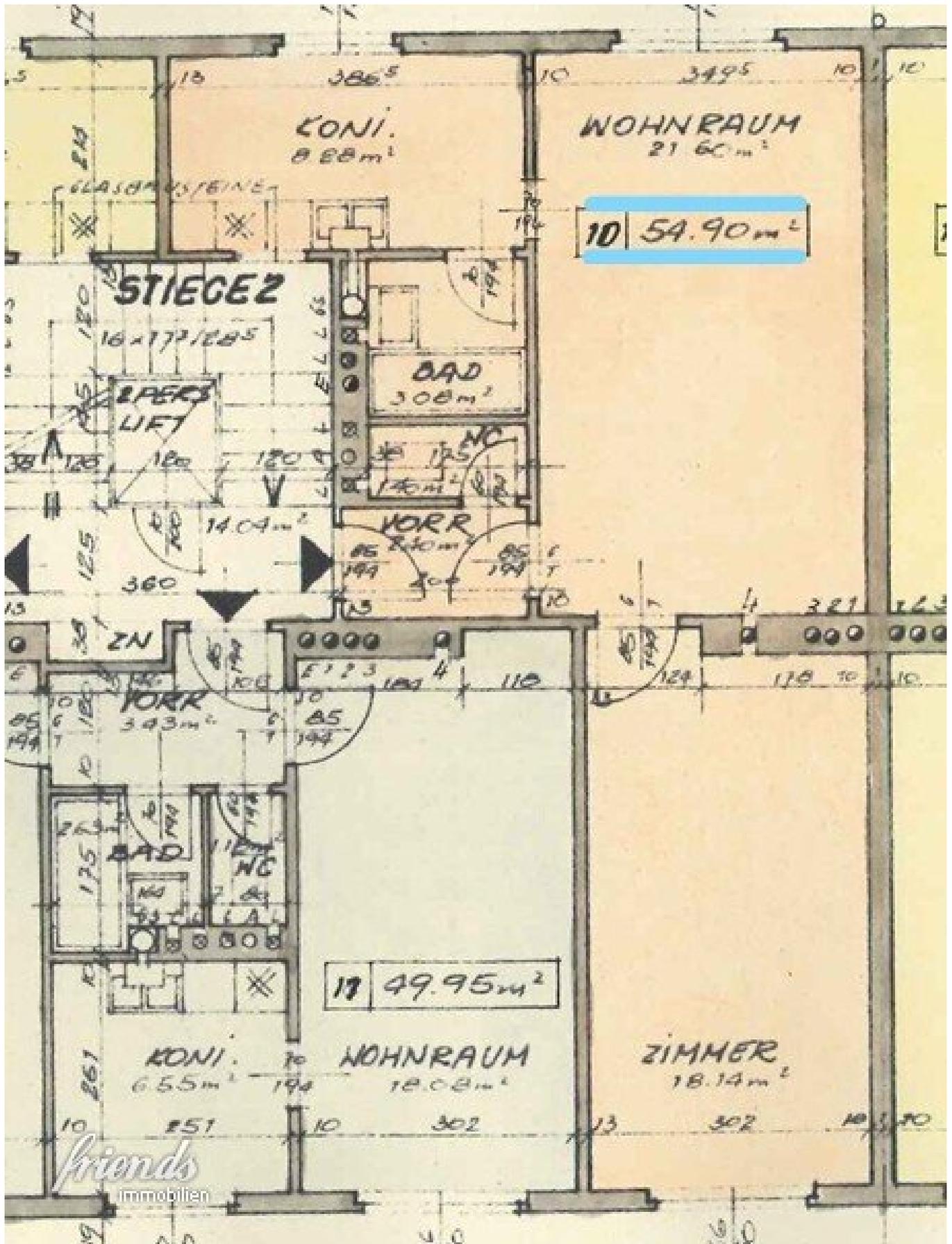
Friends Immobilien List GmbH  
Vöslauer Straße 2  
2500 Baden bei Wien











## Objektbeschreibung

### Lichtdurchflutetes 2-Zimmer-Juwel im 10. Bezirk – Ruhige Lage mit Weitblick in den Innenhof

Diese gepflegte, **ca. 54 m<sup>2</sup>** große Wohnung im 4. Liftstock überzeugt durch ihre gelungene Raumaufteilung, die ruhige Lage trotz urbanem Umfeld und eine **Sanierung im Jahr 2020**. Sie befindet sich in einem klassischen Wiener Wohnhaus mit Baujahr ca. 1968, im beliebten 10. Bezirk – mit Blick auf einen weitläufigen Innenhof und dennoch nur wenige Schritte von öffentlichen Verkehrsmitteln und Einkaufsmöglichkeiten entfernt.

#### Raumaufteilung:

- Großzügiges Wohnzimmer (ca. 21,60 m<sup>2</sup>) mit Ausblick in den ruhigen Innenhof
- Zweites Zimmer (ca. 18,14 m<sup>2</sup>) mit Fenster zur Straße – durch die Höhe und Bäume vor dem Fenster dennoch angenehm ruhig und sehr schöne Stimmung
- Küche mit Fenster (ca. 8,28 m<sup>2</sup>) mit moderner Einbauküche, ebenfalls hofseitig, Zugang zum Bad
- Badezimmer (ca. 3,08 m<sup>2</sup>) mit Dusche und Handtuchradiator
- Separates WC mit zusätzlichem Stauraum und Handwaschbecken (ca. 1,40 m<sup>2</sup>)
- Vorraum (ca. 2,40 m<sup>2</sup>)

#### Ausstattung & Zustand:

- **2020 saniert:** Badezimmer, Küche, Sicherheitseingangstür (Rechnungen vorhanden)
- **Kombitherme (2020)** – neu, praktisch unbenutzt aber regelmäßig **servisiert**
- **Vollwärmeschuttfassade** Die Fassade wurde im Jahr 2000 im Zuge einer Sanierung mit einem Vollwärmeschutz versehen. Zur Finanzierung wurde ein Sanierungsdarlehen aufgenommen, dessen Rückzahlung im Oktober 2025 abgeschlossen ist. Ab diesem Zeitpunkt **reduzieren sich die monatlichen Betriebskosten** um 37 € auf 204€ / Monat.
- **Mehrfach verglaste Kunststofffenster** für optimale Schall- und Wärmedämmung (2000)

- Wohnung in einem **sofort beziehbaren Zustand**
- **Querlüftung möglich** – besonders angenehm im Sommer
- Trockenes, gut nutzbares **Kellerabteil vorhanden**
- Zusätzliche Möblierung nach Wunsch: Übergabe **geräumt oder mit Einrichtung** wie auf den Bildern zu sehen ist (z. B. Wandverbau, Bett)
- Lift vorhanden, jedoch **nicht vollständig barrierefrei** (einige Stufen zum Halbstock)
- Zugang über einen ruhigen, begrünten Innenhof

### **Verfügbarkeit & Besichtigung:**

- Bezugsfrei ab **1. Juni 2025**
- **Besichtigungen ab der zweiten Maiwoche** möglich – gerne bereits jetzt Termin vereinbaren!

Ab Oktober 2025 reduzieren sich die Betriebskosten um 36,37 €, da das im Jahr 2020 aufgenommene Sanierungsdarlehen vollständig zurückgezahlt ist. Dieses wurde zur Errichtung neuer Fenster sowie einer Vollwärmeschutzfassade aufgenommen. Die neuen Eigentümer können sich somit auf geringere monatliche Fixkosten freuen.

Das Haus wurde aus finanziellen Mitteln des **WWAF** errichtet, welches 2009 ausgelaufen bzw. abbezahlt wurde.

Diese Wohnung ist ein wahres **Juwel im 10. Bezirk** – ruhig gelegen, zwischen der U1 Station Keplerplatz und Reumannplatz. Energieeffizient, modern ausgestattet und ideal als Eigennutzung oder Investition.

**Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.**

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 <250m

Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <2.250m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <750m

### **Sonstige**

Geldautomat <250m

Bank <250m

Post <250m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <250m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <250m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap