

**++Q16++ sanierungsbedürftige 2-Zimmer Altbauwohnung,  
viel Potenzial**



**Objektnummer: 62511**

**Eine Immobilie von Adonia Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Quellenstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	56,84 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	83,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1,68
Kaufpreis:	169.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **Benjamin Marinkovic**

Adonia Realitätenvermittlung GmbH  
Hohenstaufengasse 9/2  
1010 Wien

T 06765446834







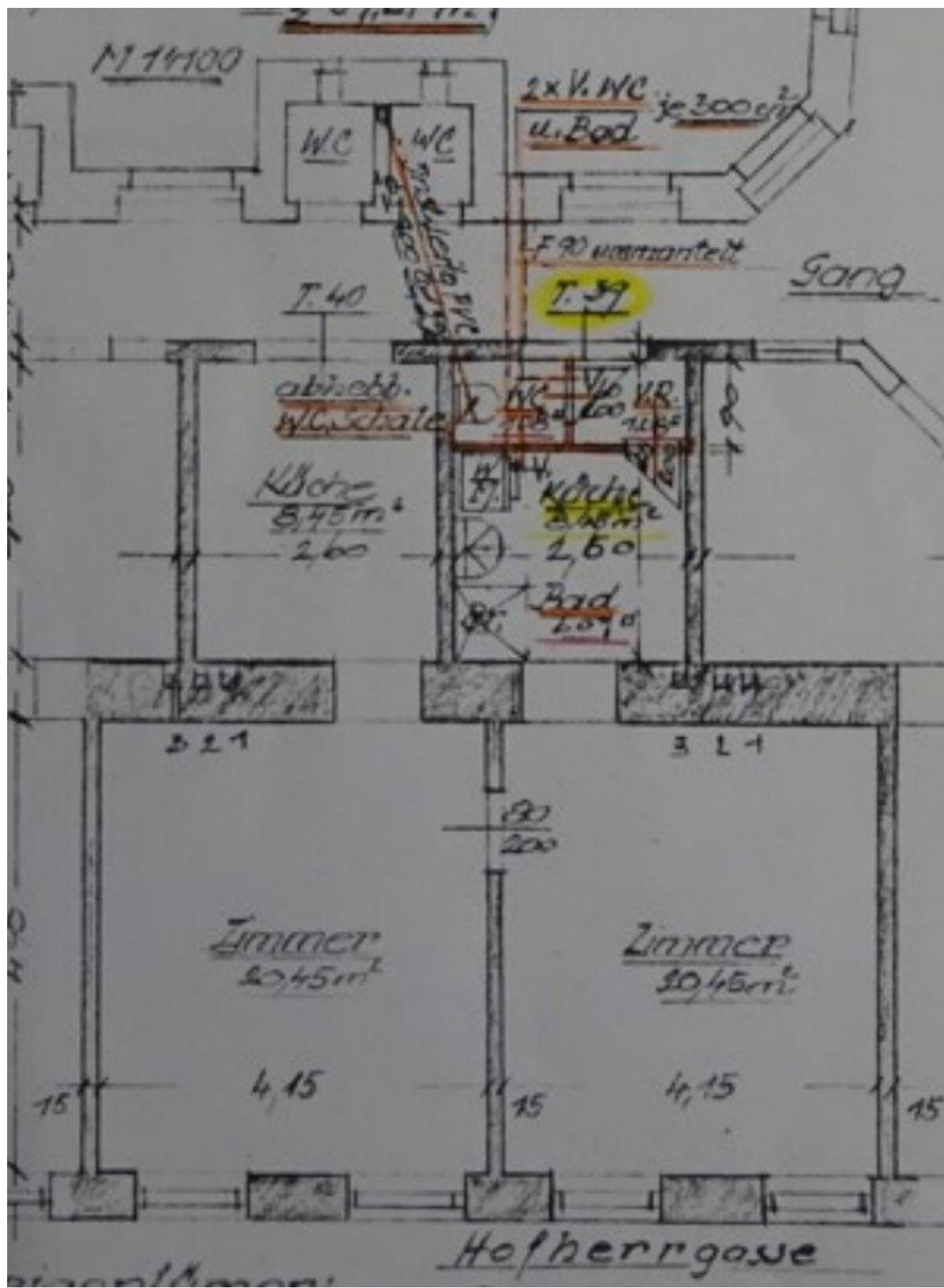


10 Jahre Adonia.

Immobilien sind  
unbeweglich.

Wir weiterhin nicht.





# Objektbeschreibung

## Sanierungsbedürftige 2-Zimmer-Altbauwohnung in zentraler Lage des 10. Bezirks

Zum Verkauf steht eine ca. 57m<sup>2</sup> große Altbauwohnung im 3. Stock eines gepflegten Gebäudes. Die Wohnung bietet viel Potenzial für kreative Gestaltung und eignet sich ideal für **Kurzzeitvermietung**, da sie laut Wohnungseigentumsvertrag (WEV) zugelassen ist.

## Besichtigung

**Zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins** bitten wir Sie, uns **unbedingt eine schriftliche Anfrage** zukommen zu lassen. Wir antworten verlässlich am selben Tag!

## Wohnungsdetails

- **Lage:** 3. Stock
- **Räumlichkeiten:**
  - Vorraum
  - Küche
  - Badezimmer mit WC
  - 2 Zimmer

(Siehe Fotos und Grundriss.)

- **Zustand:**

Die Wohnung befindet sich in einem **sanierungsbedürftigen Zustand** und wird wie sie liegt und steht verkauft.

## Das Gebäude

- Die Wohnung befindet sich im 3. Stock eines gepflegten Altbaus. Ein Dachgeschossausbau wurde soeben fertiggestellt und ein Aufzug eingebaut.
- Der **einmalige Lifterrichtungsbeitrag** beträgt:
  - **Mezzanin:** 4.000 €
  - **1. Stock:** 6.000 €
  - **2. und 3. Stock:** 8.000 €

## Lage

Die Wohnung befindet sich in der **Quellenstraße**, einer ruhigen Wohngegend mit sehr guter Infrastruktur:

- **Einkaufsmöglichkeiten:** Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Nähe.
- **Ärztliche Versorgung:** Allgemein- und Fachärzte sind fußläufig erreichbar.

## Verkehrsanbindung

- **Straßenbahnlinien:**

- **6:** Burggasse/Stadthalle – Reumannplatz
- **11:** Otto-Probst-Platz – Kaiserebersdorf
- **D:** Nußdorf – Alfred-Adler-Straße

Die Haltestellen sind nur 2 Gehminuten entfernt.

## **Preis**

**Kaufpreis:** 169.000 €

**monatliche Kosten:** 201,55€

- **Vertragserrichtung und Abwicklung:**

ENGENDENZ Rechtsanwälte für Immobilienrecht GmbH

Adresse: Marc-Aurel-Straße 6/5, 1010 Wien

Mindestvertragserrichtungskosten: 3.000 € + Barauslagen + 20 % USt

Alternativ: 1,5 % des Kaufpreises + Barauslagen + 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](http://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 zu vermittelnden Dritten 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 <500m

Post <250m

Polizei <1.250m

**Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap