

## **Unsanierte 2-Zimmer-Wohnung nahe Quellenstraße / Neilreichgasse!**



**Objektnummer: 18409**

**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,Favoriten
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Zustand:</b>	Sanierungsbeduerftig
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	56,64 m²
<b>Nutzfläche:</b>	56,64 m²
<b>Gesamtfläche:</b>	56,64 m²
<b>Verkaufsfläche:</b>	56,64 m²
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 68,20 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,22
<b>Kaufpreis:</b>	147.270,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



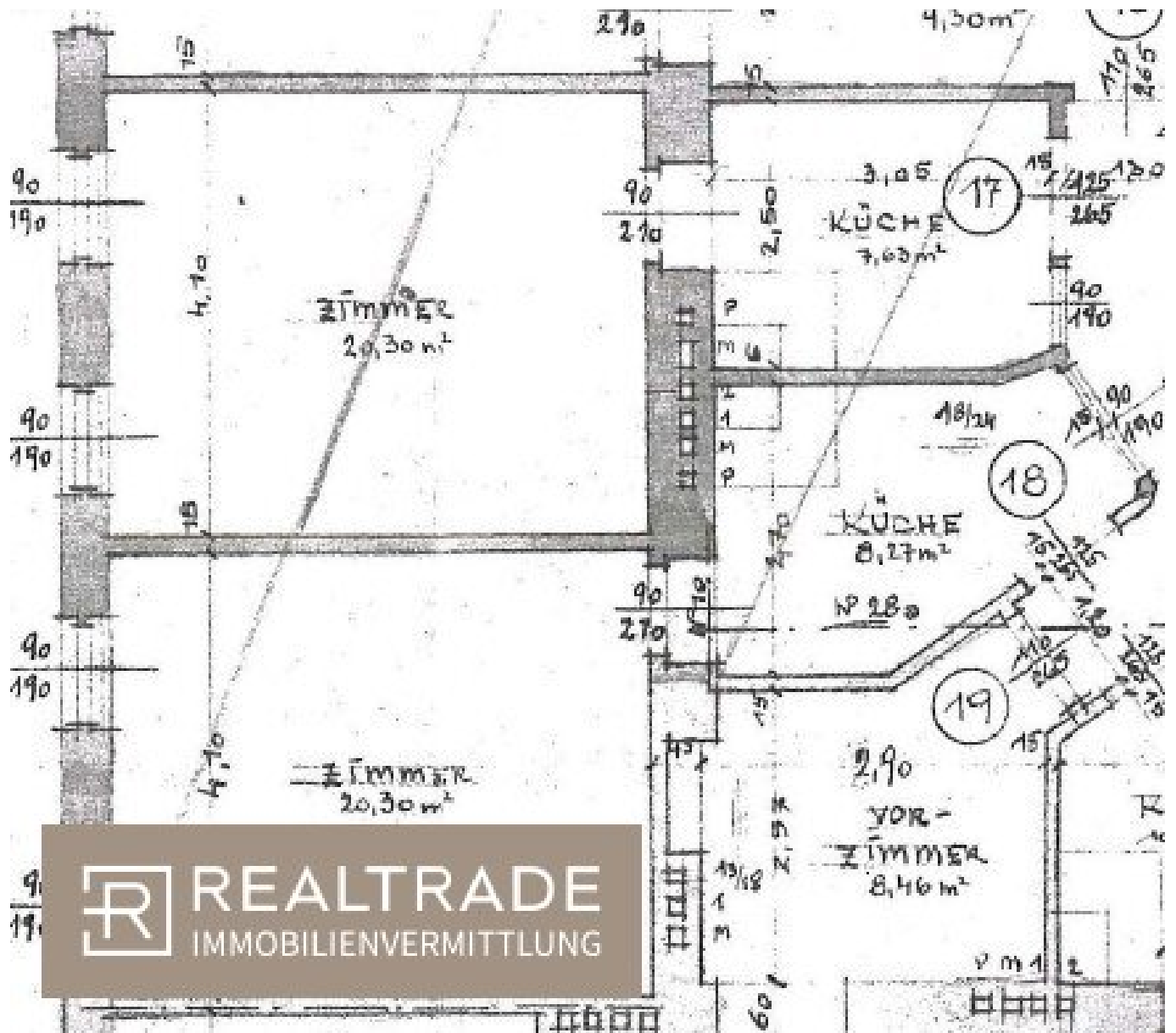
**Rafael Karschigjew**

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









## Objektbeschreibung

Diese sanierungsbedürftige 2-Zimmer-Wohnung im Herzen des 10. Wiener Gemeindebezirks bietet Ihnen eine perfekte Gelegenheit, eine Wohnung nach Ihren eigenen Vorstellungen zu gestalten. Mit einer Fläche von **56,64 m²** bietet diese Wohnung ausreichend Platz, um den Raum kreativ zu nutzen und ihn zu einem modernen Zuhause oder einer attraktiven Investition zu verwandeln.

### Der Zustand:

Die Wohnung befindet sich im aktuellen Zustand, wie auf den Bildern sichtbar, und wartet auf eine umfassende Sanierung. Der neue Eigentümer hat die Möglichkeit, die Wohnung ganz nach seinen Vorstellungen zu renovieren und von einer eventuellen Wertsteigerung zu profitieren. Dies ist eine ausgezeichnete Gelegenheit für Käufer, die ein Zuhause mit Persönlichkeit schaffen möchten.

### Top 17+18:

- **2 Zimmer** mit großzügiger Fläche und vielen Gestaltungsmöglichkeiten
- **56,64 m²**, die Platz für eine funktionale und moderne Einrichtung bieten
- Sanierungsbedarf – ideal für Käufer, die ihre eigenen Ideen umsetzen möchten
- Zentrale Lage im 10. Bezirk, perfekt angebunden an öffentliche Verkehrsmittel
- Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie und Freizeitangebote direkt vor der Tür

Diese Wohnung eignet sich hervorragend für Singles, Studenten oder als Kapitalanlage. Nutzen Sie die Gelegenheit, diese Wohnung nach Ihren Wünschen zu sanieren und in eine stilvolle und komfortable Unterkunft zu verwandeln.

### Folgende Einheiten sind momentan verfügbar:

Top	Stock	Typ	Bestandsverhältnis	NFL m²	HMZ p.m.	Kaufpreis	MV-Ende
1+2	EG	GL	Unbefristet	105,85 m²	€ 2 721,82	€ 370	

						475,00	
4	ST	W	Unbefristet	38,03 m²	€ 194,92	€ 60 000,00	
5	1.OG	W	Unbefristet	66,99 m²	€ 224,42	€ 154 077,00	
6	1.OG	W	Befristet	28,15 m²	€ 275,16	€ 63 340,00	14.03.2026
7+8	1.OG	W	Leerstehung	70,00 m²	€ 0,00	€ 161 000,00	
9	1.OG	W	Befristet	45,00 m²	€ 393,40	€ 126 000,00	30.04.2026
10	2.OG	W	Leerstehung	37,30 m²	€ 0,00	€ 98 850,00	
11	2.OG	W	Befristet	27,25 m²	€ 336,78	€ 61 320,00	31.07.2027
12	2.OG	W	Befristet	28,15 m²	€ 318,20	€ 63 340,00	30.06.2026
13	2.OG	W	Befristet	41,00 m²	€ 323,70	€ 116 850,00	31.05.2027
14	2.OG	W	Befristet	28,62 m²	€ 170,00	€ 64 395,00	31.12.2026
15	2.OG	W	Leerstehung	43,60 m²		VERKAUFT	
16	3.OG	W	Befristet	38,50 m²	€ 256,81	€ 109 725,00	15.11.2026
17+18	3.OG	W	Leerstehung	56,64 m²	€ 0,00	€ 147 270,00	
19	3.OG	W	Befristet	42,00 m²	€ 358,18	€ 119 700,00	30.04.2026
20+21	3.OG	W	Befristet	70,85 m²	€ 467,21	€ 162 955,00	30.09.2026
22	4.OG	W	Leerstehung	38,50 m²	€ 0,00	€ 109 725,00	
25	4.OG	W	Leerstehung	35,00 m²	€ 0,00	€ 99 750,00	
26	4.OG	W	Befristet	35,00 m²	€ 246,36	€ 99 750,00	31.08.2027
27	4.OG	W	Befristet	36,00 m²	€ 279,86	€ 102 600,00	30.06.2026

**Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und entdecken Sie das Potenzial dieser Wohnung!**

NEBENKOSTEN BEI KAUFVERTRAG: 3% Maklerhonorar zzgl. 20% USt., 3,5% Grunderwerbssteuer, 1,1% Grundbucheintragungsgebühr, Kosten der Vertragserrichtung und Treuhandabwicklung durch Kanzlei am Kai Rechtsanwälte: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.

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