

**Loggiawohnung Nähe Quellenstraße - Wärmedämmung,  
geringe Haus - BK**



**Objektnummer: 4760/673**

**Eine Immobilie von Per.Fact Immo E.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Adresse:                      | Herzgasse                        |
| Art:                          | Wohnung                          |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 1100 Wien                        |
| Baujahr:                      | 1973                             |
| Zustand:                      | Gepflegt                         |
| Alter:                        | Neubau                           |
| Wohnfläche:                   | 76,54 m <sup>2</sup>             |
| Nutzfläche:                   | 81,69 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 3                                |
| Bäder:                        | 1                                |
| WC:                           | 1                                |
| Keller:                       | 4,00 m <sup>2</sup>              |
| Heizwärmebedarf:              | B 41,40 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | D 2,26                           |
| Kaufpreis:                    | 265.000,00 €                     |
| Betriebskosten:               | 151,79 €                         |
| USt.:                         | 15,18 €                          |
| Provisionsangabe:             |                                  |

9.540,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



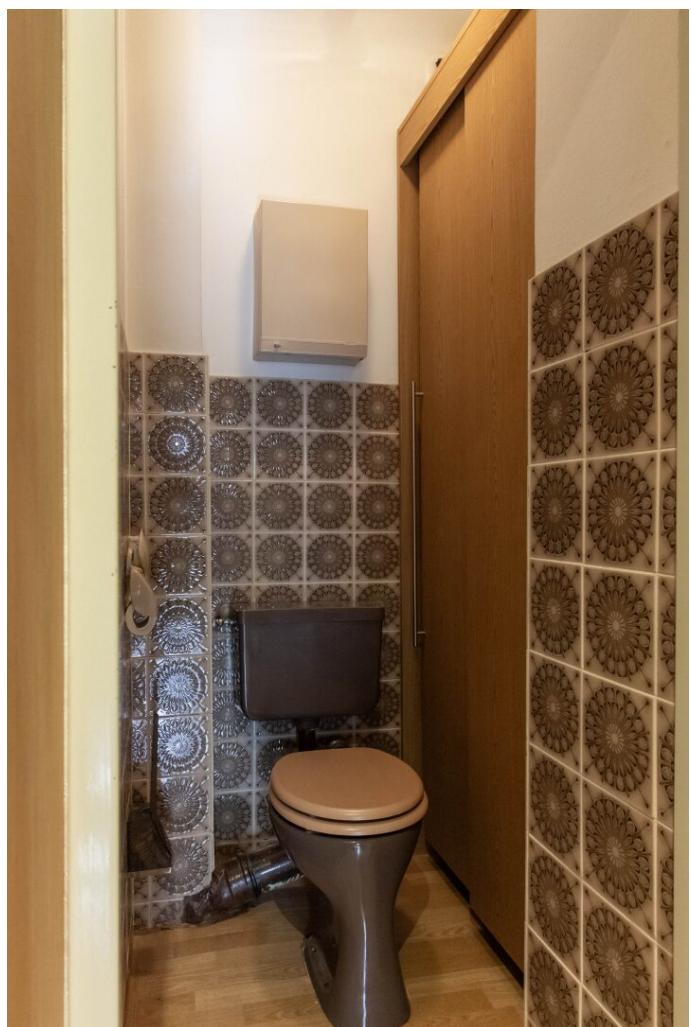
**Victor Vassilev**

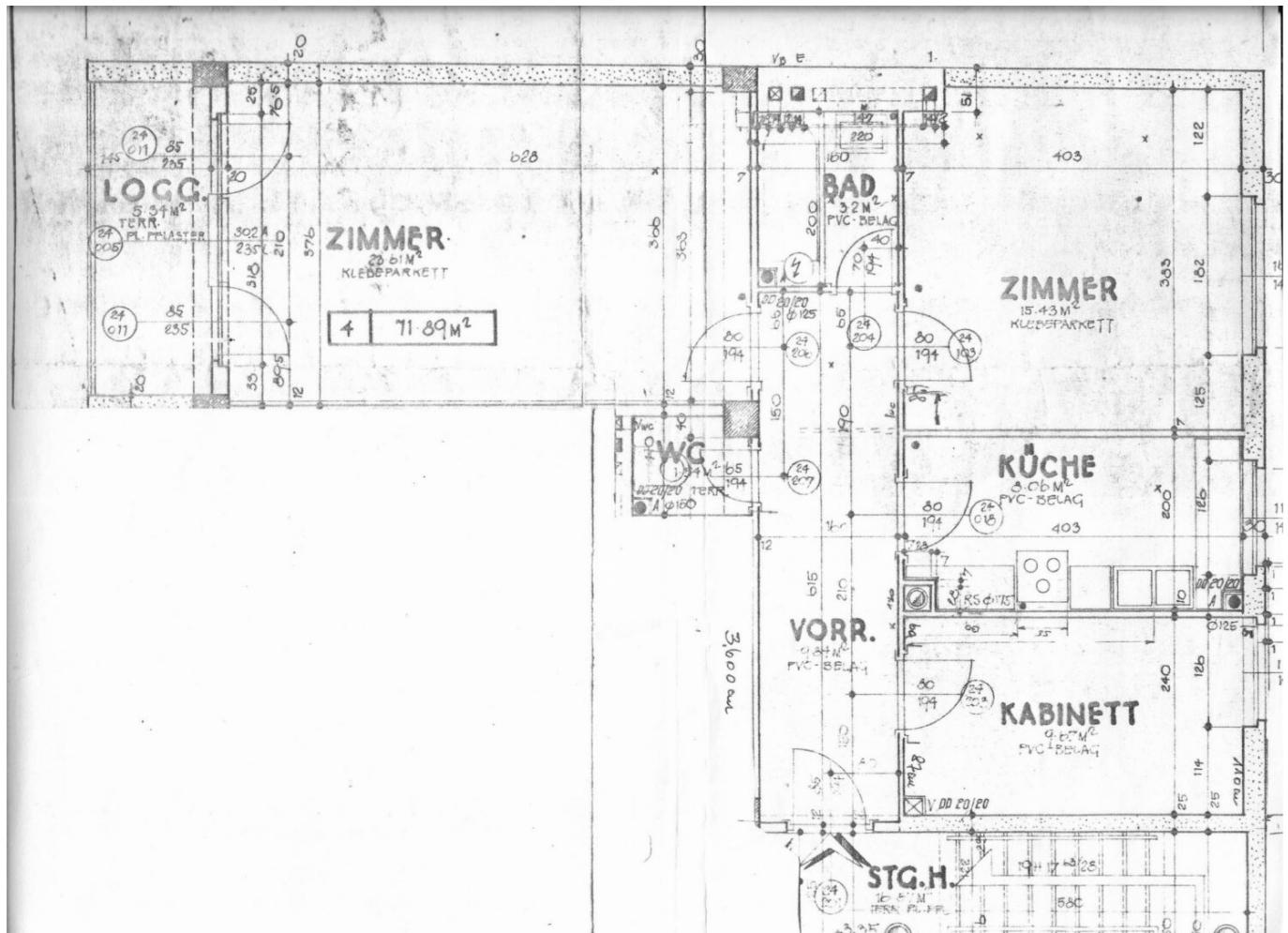
Per.Fact Immo E.U.











# Objektbeschreibung

## Sonnige Loggia-Wohnung nahe Quellenstraße – ruhig, effizient & gut geschnitten ?

Diese charmante 3-Zimmer-Eigentumswohnung in zentraler Lage des 10. Bezirks überzeugt durch ihre **durchdachte Raumaufteilung**, **niedrigen Betriebskosten** und eine **beheizbare Süd-Loggia**, die zum Entspannen einlädt.

### ? Wohnhighlights

- **ca. 72 m<sup>2</sup> Wohnfläche + 6 m<sup>2</sup> verglaste Süd-Loggia**
- **Hervorragende Raumaufteilung** – getrennte Wohn- und Schlafbereiche
- **Großzügiges Wohnzimmer** (ca. 27 m<sup>2</sup>) mit Zugang zur **Loggia**, die auch als zusätzlicher Wohnraum nutzbar ist
- **Zwei ruhige Schlafzimmer** (ca. 10 m<sup>2</sup> und 15 m<sup>2</sup>), hofseitig ausgerichtet
- **Separate Küche** (ca. 8 m<sup>2</sup>) mit Fenster und Gasanschluss
- **Zentral begehbar** – ideal für Familien, Paare oder Homeoffice

Die Wohnung befindet sich in einem **gepflegten Zustand** und bietet eine **solide Basis für individuelle Modernisierung** nach eigenem Geschmack.

### ? Gebäude & Ausstattung

- **Wärmegedämmte Fassade** und **Mehrfach-Isolierverglasung** sorgen für optimalen Wärme- und Schallschutz
- **Beheizbare Loggia** – im Winter gemütlich, im Sommer klimatisierend
- **Ruhige Hoflage** – trotz zentraler Anbindung
- **Trockenes, großes Kellerabteil** inklusive

## ? Kosten & Kaufpreis

- **Betriebskosten inkl. Lift:** € 151,79 zzgl. € 15,18 USt.
- **Reparaturrücklage:** € 88,29

? **Gesamt monatlich:** € 225,26

**Kaufpreis:** € 290.000,00

Aktueller Stand der **Reparaturrücklage:** € 155.000,00 (+)

## ? Lage

In unmittelbarer Nähe der **Quellenstraße** gelegen profitieren Sie von einer **hervorragenden Infrastruktur:** Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, öffentliche Verkehrsmittel (U1, Straßenbahn, Bus) sowie zahlreiche Freizeitangebote befinden sich in Gehdistanz.

## Fazit

Eine **helle, gut geschnittene Wohnung mit niedrigen Betriebskosten, beheizbarer Loggia und solider Substanz** – ideal für alle, die **zentral, ruhig und effizient** wohnen möchten.

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 <500m  
Klinik <250m  
Krankenhaus <1.250m

### Kinder & Schulen

Schule <250m  
Kindergarten <250m  
Universität <1.250m  
Höhere Schule <2.000m

## Nahversorgung

Supermarkt <250m  
Bäckerei <250m  
Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**

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

**Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <750m  
Straßenbahn <250m  
Bahnhof <750m  
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap