

## **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>B</b> 41,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>D</b> 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.





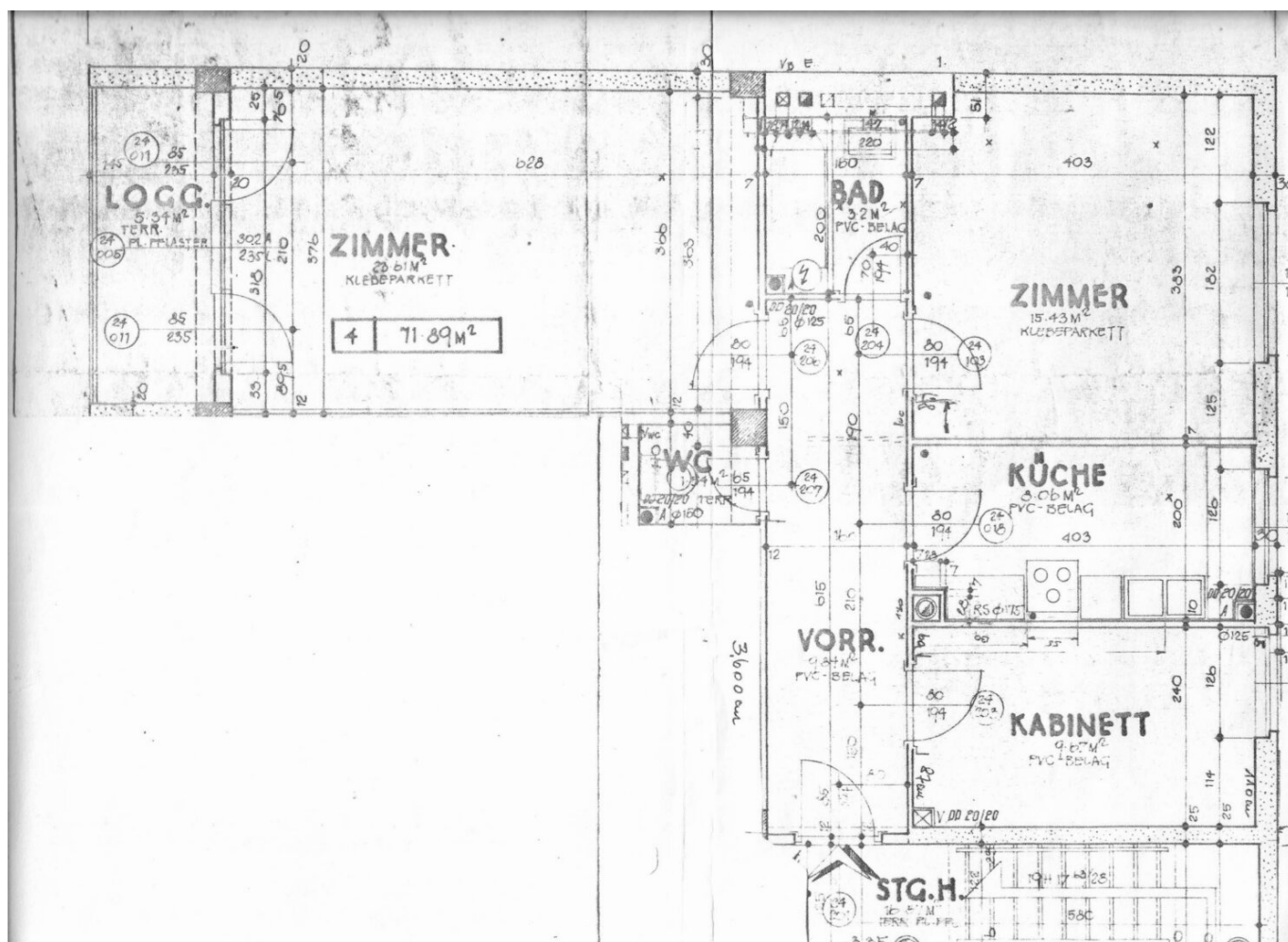












# Objektbeschreibung

## 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

- **Wärme gedämmte 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