

**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 ²
Nutzfläche:	81,69 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	4,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 41,40 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,26
Kaufpreis:	265.000,00 €
Betriebskosten:	151,79 €
USt.:	15,18 €
Provisionsangabe:	

9.540,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



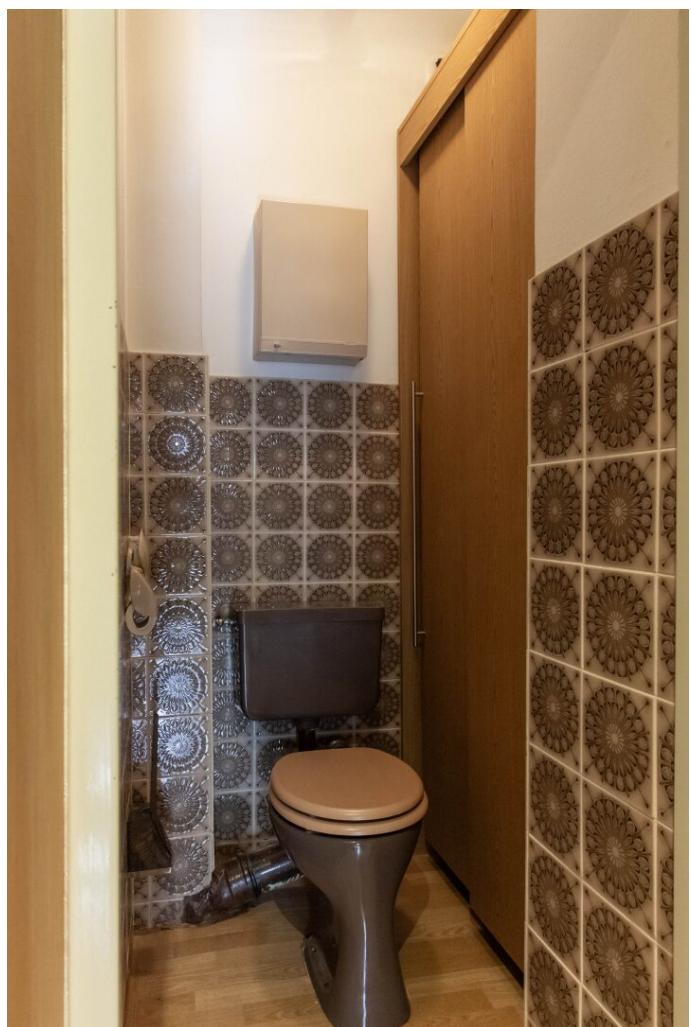
Victor Vassilev

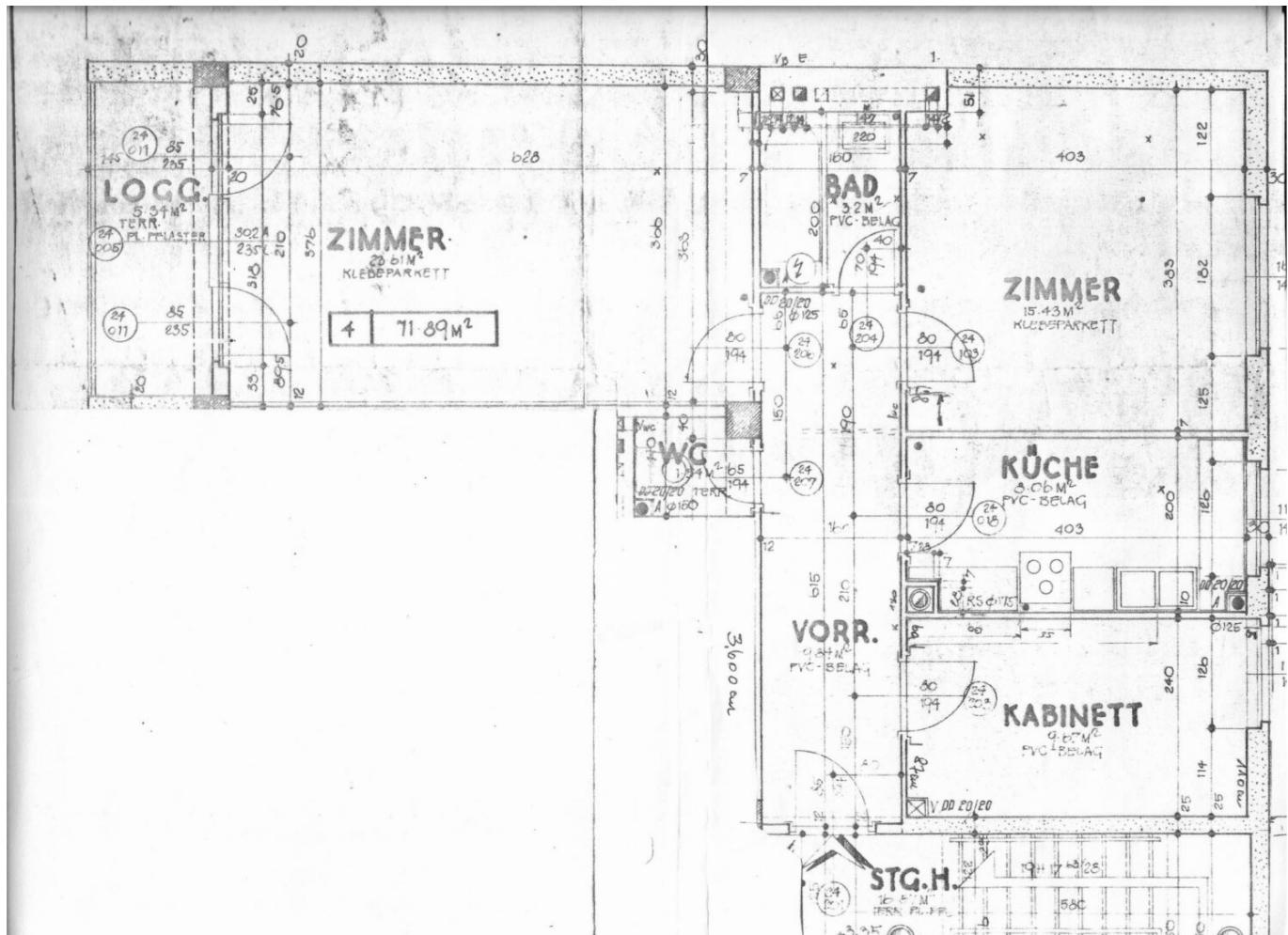
Per.Fact Immo E.U.











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 m² Wohnfläche + 6 m² verglaste Süd-Loggia**
- **Hervorragende Raumaufteilung** – getrennte Wohn- und Schlafbereiche
- **Großzügiges Wohnzimmer** (ca. 27 m²) mit Zugang zur **Loggia**, die auch als zusätzlicher Wohnraum nutzbar ist
- **Zwei ruhige Schlafzimmer** (ca. 10 m² und 15 m²), hofseitig ausgerichtet
- **Separate Küche** (ca. 8 m²) 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