# ++NEU++ Zwei Balkone, ein Wohngefühl! 3-Zimmer-Dachgeschoss-Erstbezug mit 11 m² Südwestbalkonen




**Objektnummer: 64398**

**Eine Immobilie von Adonia Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Wohnung |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1100 Wien |
| **Baujahr:** | 2024 |
| **Zustand:** | Erstbezug |
| **Alter:** | Neubau |
| **Wohnfläche:** | 97,47 m² |
| **Zimmer:** | 3 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 2 |
| **Balkone:** | 2 |
| **Heizwärmebedarf:** | 28,90 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | 0,67 |
| **Kaufpreis:** | 548.900,00 € |
| **Betriebskosten:** | 170,32 € |
| **USt.:** | 19,24 € |

**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Rene Motamedi**

Adonia Realitätenvermittlung GmbH
Hohenstaufengasse 9/2
1010 Wien





































QUELLENSTRASSE 16, 1100 WIEN

# Fonte Flats

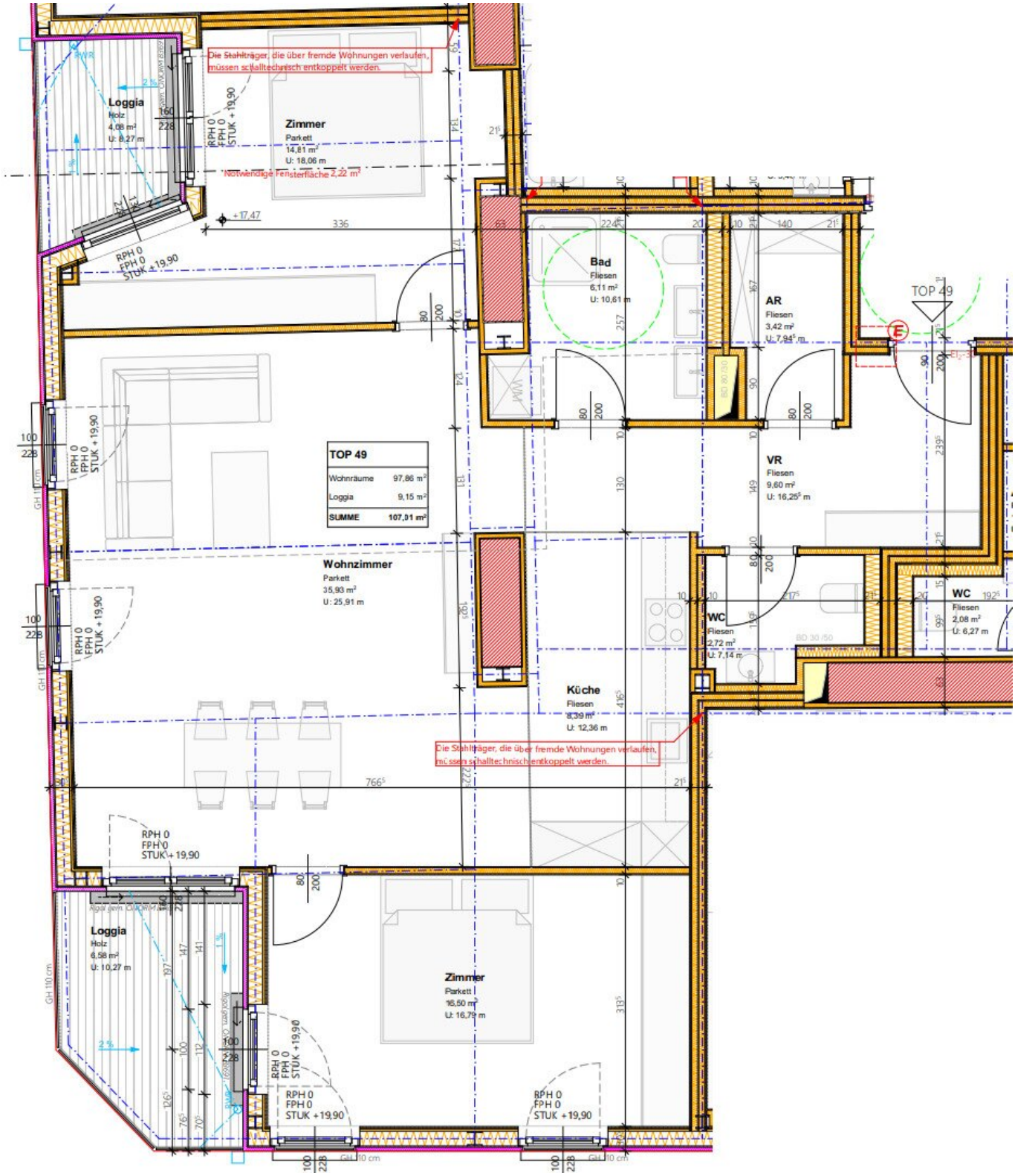
Wir feiern:
10 Jahre Adonia.



ADONIA

*Immobilien*

seit 2014


Die Stahlträger, die über fremde Wohnungen verlaufen, müssen schalltechnisch entkoppelt werden.
Loggia
Holz
4,08 m²
U: 8,27 m
Zimmer
Parkett
14,81 m²
U: 18,06 m
Notwendige Fensterfläche 2,22 m²
RPH 0
FPH 0
STUK +19,90
+17,47
336
Bad
Fliesen
6,11 m²
U: 10,61 m
AR
Fliesen
3,42 m²
U: 7,94 m
TOP 49
VR
Fliesen
9,60 m²
U: 16,25 m
TOP 49
Wohnräume 97,86 m²
Loggia 9,15 m²
SUMME 107,01 m²
Wohnzimmer
Parkett
35,93 m²
U: 25,91 m
WC
Fliesen
2,72 m²
U: 7,14 m
WC
Fliesen
2,08 m²
U: 6,27 m
Küche
Fliesen
8,39 m²
U: 12,36 m
Die Stahlträger, die über fremde Wohnungen verlaufen, müssen schalltechnisch entkoppelt werden.
766
Loggia
Holz
6,58 m²
U: 10,27 m
Zimmer
Parkett
16,50 m²
U: 16,79 m
GH 110 cm
GH 10 cm

# Objektbeschreibung

**Neu errichtete 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon – Erstbezug im 1. Dachgeschoss eines schönen Altbaus**

Zum Verkauf steht eine ca. 98m² große, **neu errichtete 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 10,5 m² Loggia** in einem gepflegten Altbau. Die Wohnung befindet sich im 1. Dachgeschoss und wird als **Erstbezug** angeboten.

## Besichtigung

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

## Wohnungsdetails

- **Lage:** 1. Dachgeschoss
- **Raumaufteilung:**
  - Vorraum
  - Abstellraum
  - Getrenntes WC
  - Badezimmer mit Dusche und WC
  - Wohnküche
  - 2 Schlafzimmer
  - Balkon

(Siehe Plan und aktuelle Fotos)

- **Zustand:**

  Die Wohnung ist als **Erstbezug** verfügbar.

## Ausstattungsdetails

- Fußbodenheizung
- Hochwertiger Parkettboden
- Exklusiv ausgestattete Sanitärräume

## Das Gebäude

Das Objekt befindet sich in einem **schönen Altbau**, der vor kurzem modernisiert wurde.

- Der Dachgeschossausbau umfasste den Einbau eines Personenaufzugs.

## Lage

Die Wohnung liegt in der **Quellenstraße**, einer ruhigen Wohngegend mit idealer Infrastruktur:

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

## Verkehrsanbindung

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

Die Haltestellen sind nur **2 Minuten zu Fuß** entfernt.

## Preis

**Lastenfreier Pauschal-Kaufpreis:** € 549.000

monatliche Kosten (ab 01/2026): € 337,43

- **Sonstiges:**
    - Die endgültige Wohnungsgröße kann noch leicht abweichen, da das Objekt derzeit noch nicht naturvermessen ist.
    - Betriebskosten: ca. € 2,50/m² (exkl. Reparaturrücklage und Aufzug).

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**

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 veröffentlichen 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 <1.000m
Apotheke <500m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <2.500m

**Kinder & Schulen**
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <500m
Höhere Schule <2.000m

**Nahversorgung**
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.500m

**Sonstige**
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <1.500m

**Verkehr**
Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap