++NEU++ Komplett sanierungsbedürftig: 2-Zimmer-Hofhaus-Atelier mit 82 m² und Kellerlager

Objektnummer: 65421

Eine Immobilie von Adonia Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Quellenstraße
Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	82,07 m²
Nutzfläche:	82,07 m²
Zimmer:	2
Keller:	24,00 m²
Heizwärmebedarf:	83,70 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1,68
Kaufpreis:	175.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Luca Schelodetz

Adonia Realitätenvermittlung GmbH
Hohenstaufengasse 9/2
1010 Wien

T 0664/910 15 40

10 Jahre Adonia.

Immobilien sind unbeweglich.

Wir weiterhin nicht.

ADONIA
Immobilien

seit 2014

ADONIA
Immobilien

MAßSTAB 1 : 100

0 1 2 3 4 5 10 Meter

HEIZUNG UND WARMWASSERAUFBEREITUNG ERFOLGT
MITTELS BESTEHENDER THERME
GEBÄUDE UNTERLIEGT DER SCHADENSFOLGEKLASSE
CC2
INNENLIEGENDE SANITÄRRÄUME UND KÜCHEN WERDEN
MECHANISCH INS FREIE ENTLÜFTET.

BODEN NASSRAUM B1

1,50 cm	**Keram. Belag**
	Feuchtigkeitsabd. mit
	seitl. Hochzug (mind. 15 cm)
5,00 cm	**Estrich**
	PE - Folie
3,00 cm	**Isover Tango 35/30**
	PE - Folie
10,00 cm	**Zementgebundene Schüttung**
	PE - Folie
	Bestehende Deckenkonstr.

WANDAUFBAU W1

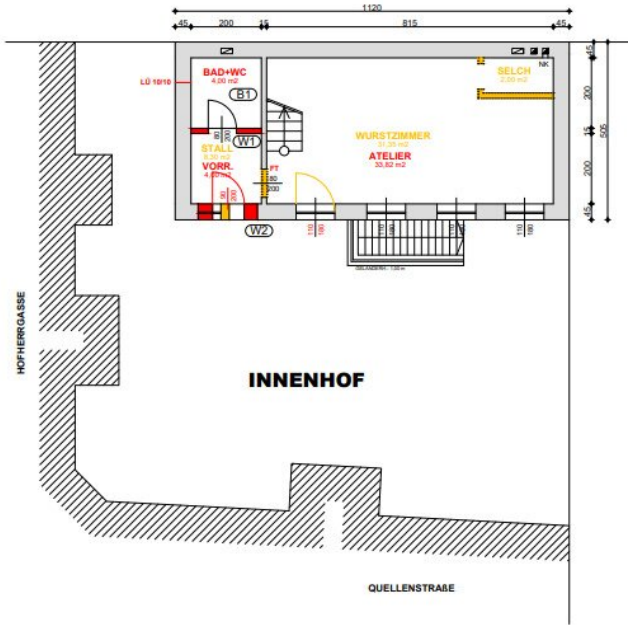
1,25 cm	**GK-Platte (GKI-Platte im Sanitärbereich)**
7,50 cm	**Ständerkonstr. dzw. Mineralwolle**
1,25 cm	**GK-Platte**

WANDAUFBAU W2

2,5 cm	**Verputz**
	Vollziegelmauerwerk
2,5 cm	**Verputz**

LEGENDE:

- BESTAND
- NEU
- ABBRUCH
- NICHT GEGENSTAND DER EINREICHUNG



Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine ca. 82m² großes sanierungsbedürftiges Hofhaus-Atelier eines ausgebauten Gebäudes.

Besichtigung

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

Objektdetails

- **Lage:** Erdgeschoss
- **Räumlichkeiten:**
  - Kellerlager - ca. 24 m²
  - Erdgeschoss - ca. 42 m²
    - *großer Raum*
    - *Kabinett*
  - Zwischendecke/DG - ca. 40 m²

(Details entnehmen Sie bitte den Fotos und dem Grundriss.)

- **Zustand:**

  Ideal für kreative Köpfe und Bastler. Das Objekt befindet sich in einem **komplett sanierungsbedürftigen Zustand,** bietet dadurch jedoch viel Gestaltungsspielraum - es wird wie es liegt und steht verkauft (siehe aktuelle Fotos).

Das Gebäude

Das Hofhaus befindet sich im Innenhof eines gepflegten Altbauhauses, welches vor kurzem ausgebaut wurde. Sämtliche Allgemeinflächen wurden dadurch stark aufgewertet

Lage

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

- **Einkaufsmöglichkeiten:** Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Nähe.

- **Ärztliche Versorgung:** Allgemein- und Fachärzte sind fußläufig erreichbar.

Verkehrsanbindung

- **Straßenbahnlinien:**

    - **6:** Burggasse/Stadthalle – Reumannplatz

- **11:** Otto-Probst-Platz – Kaiserebersdorf
- **D:** Nußdorf – Alfred-Adler-Straße

Die Haltestellen sind nur 2 Gehminuten entfernt und bieten eine exzellente Anbindung.

Preis

Kaufpreis: 175.000 €

- **Vertragserrichtung und Abwicklung:**

  ENGINDENIZ Rechtsanwälte für Immobilienrecht GmbH

  Adresse: Marc-Aurel-Straße 6/5, 1010 Wien

  Mindestvertragserrichtungskosten: 3.000 € + Barauslagen + 20 % USt

  Alternativ: 1,5 % des Kaufpreises + Barauslagen + 20 % USt

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 <750m
Apotheke <250m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen
Schule <250m
Kindergarten <250m
Universität <250m
Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung
Supermarkt <250m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige
Geldautomat <250m
Bank <500m
Post <250m
Polizei <1.250m

Verkehr
Bus <250m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <250m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap