# ++NEU++ 2,5-Zimmer-Altbauwohnung mit 64 m² in der Quellenstraße – sanierungsbedürftig



**Objektnummer: 65554**

**Eine Immobilie von Adonia Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| Adresse | Quellenstraße |
| **Art:** | Wohnung |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1100 Wien |
| **Zustand:** | Sanierungsbeduerftig |
| **Alter:** | Altbau |
| **Wohnfläche:** | 64,33 m² |
| **Zimmer:** | 2,50 |
| **WC:** | 1 |
| **Heizwärmebedarf:** | 83,70 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | 1,68 |
| **Kaufpreis:** | 199.000,00 € |
| **Betriebskosten:** | 155,23 € |
| **USt.:** | 15,52 € |

**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Rene Motamedi**

Adonia Realitätenvermittlung GmbH
Hohenstaufengasse 9/2
1010 Wien

T +4369910983719








Bitte
KEINE
WERBUNG







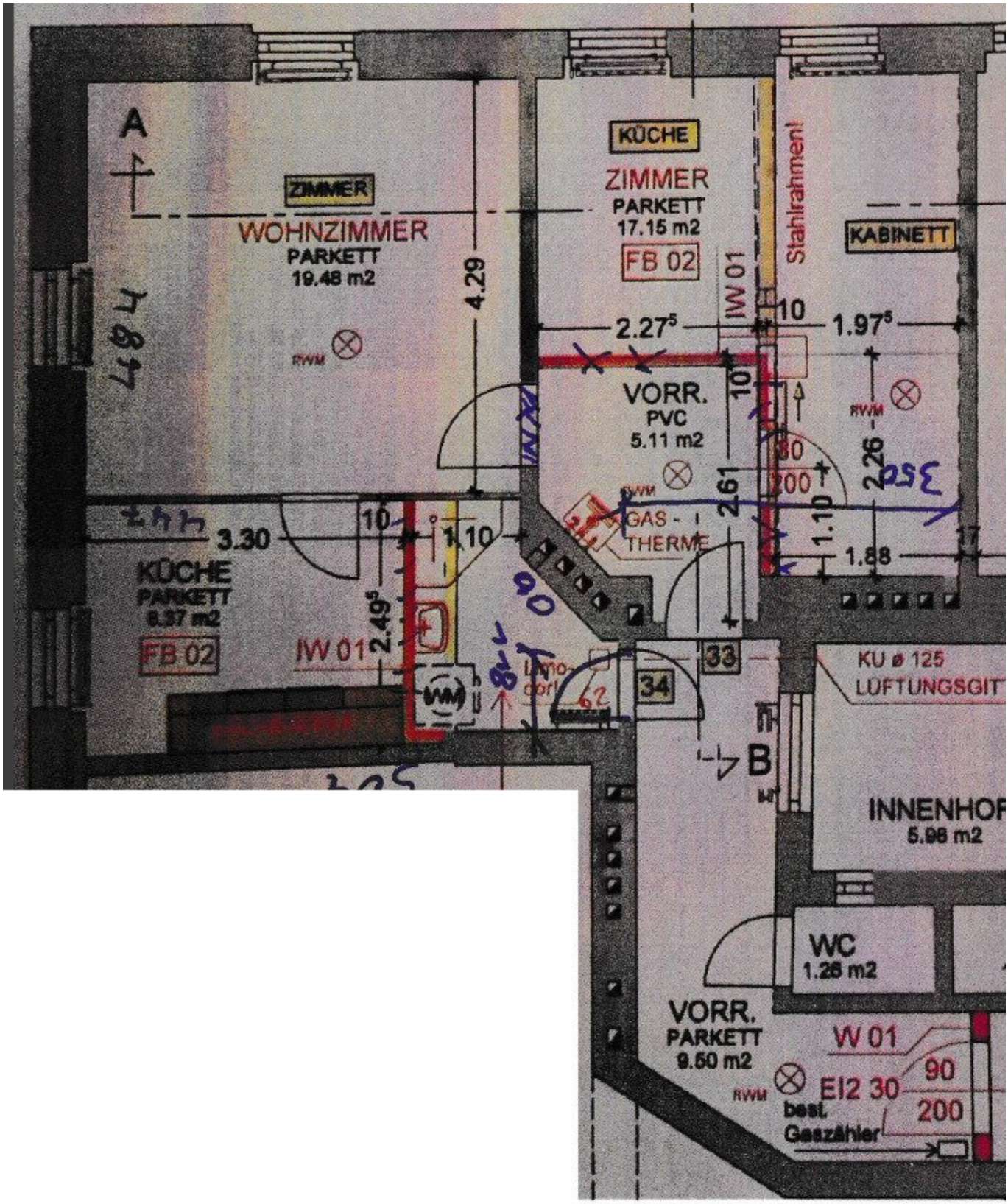









10 Jahre Adonia.
Immobilien sind unbeweglich.
Wir weiterhin nicht.
ADONIA
Immobilien
seit 2014


A
ZIMMER
WOHNZIMMER
PARKETT
19.48 m2
RWM
4.29
4.84
KÜCHE
ZIMMER
PARKETT
17.15 m2
FB 02
IW 01
Stahlrahmen!
KABINETT
2.27⁵
10
1.97⁵
VORR.
PVC
5.11 m2
RWM
10
80
200
2.26
2.61
RWM
GAS - THERME
1.10
1.88
17
3.30
10
1.10
KÜCHE
PARKETT
8.37 m2
FB 02
IW 01
2.49⁵
90
33
34
KU ø 125
LÜFTUNGSGIT
B
INNENHOF
5.98 m2
WC
1.26 m2
VORR.
PARKETT
9.50 m2
RWM
W 01
EI2 30
90
200
best.
Gaszähler

# Objektbeschreibung

## Renovation-Required 64 m² 2.5-Room Old Building Flat – 10th District, Vienna

For sale is an **approximately 64 m² 2.5-room old building flat**, located in a **quiet residential area** in the **10th district of Vienna**.

**Short-term rentals** in accordance with the **WEV (Viennese Building Regulations)** are allowed!

## Schedule a Viewing

To schedule a viewing appointment, please send us a **written inquiry**. We will respond **reliably on the same day**!

## Property Details

**Rooms *(Currently two separate units)***

- Hallway
- WC
- Kitchen
- Room
- Room

**Note:** See **photo documentation** and **floor plan** for reference.

## Condition

The property is in a **renovation-required state** and will be sold **as is**.

Currently, it consists of **two separate apartments**, which have been converted into one unit.

## The Building

- **Old building** located on the **2nd floor**

- **Top floor expansion planned** – All associated costs will be covered by the seller, **except** for a one-time contribution for the elevator construction:

**One-Time Elevator Contribution**

- **Mezzanine:** €4,000

- **1st Floor:** €6,000

- **2nd + 3rd Floors:** €8,000

The **elevator construction** is guaranteed to be completed within **3 years**.

## Location Highlights

The property is situated in a **quiet residential area** on **Quellenstraße**.

Nearby amenities include:

- Shops for daily necessities (within walking distance)

- A range of general practitioners and specialists

## Public Transportation

The property is well-connected to Vienna’s public transport network:

- **Tram lines:**

- Line 6 (Burggasse/Stadthalle - Reumannplatz)
- Line 11 (Otto-Probst-Platz - Kaiserebersdorf)
- Line D (Nußdorf - Alfred-Adler-Straße)

**Distance:** Approximately **2 minutes on foot**.

## Price

The price for this property is **EUR 199,000**.

monthly costs: **EUR 143,81**

## Contract Preparation and Handling

The contract preparation and handling will be carried out by:

**ENGINDENIZ Attorneys for Real Estate Law GmbH**

**1010 Vienna, Marc-Aurel-Straße 6/5**

**Minimum contract preparation costs:** €3,000 + disbursements + 20% VAT

**otherwise:** 1.5% + disbursements + 20% VAT

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 <250m
Post <250m
Polizei <1.250m

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap