++NEU++ Sanierungsbedürftiges 5-Zimmer-Altbaupaket mit vier Unterkunftsräumen im Erdgeschoss



Objektnummer: 65788

Eine Immobilie von Adonia Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Quellenstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	102,03 m²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	83,70 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1,68
Kaufpreis:	298.900,00 €
Betriebskosten:	161,81 €
USt.:	16,18 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Rene Motamedi

Adonia Realitätenvermittlung GmbH
Hohenstaufengasse 9/2
1010 Wien



















10 Jahre Adonia.

Immobilien sind unbeweglich.

Wir weiterhin nicht.

ADONIA

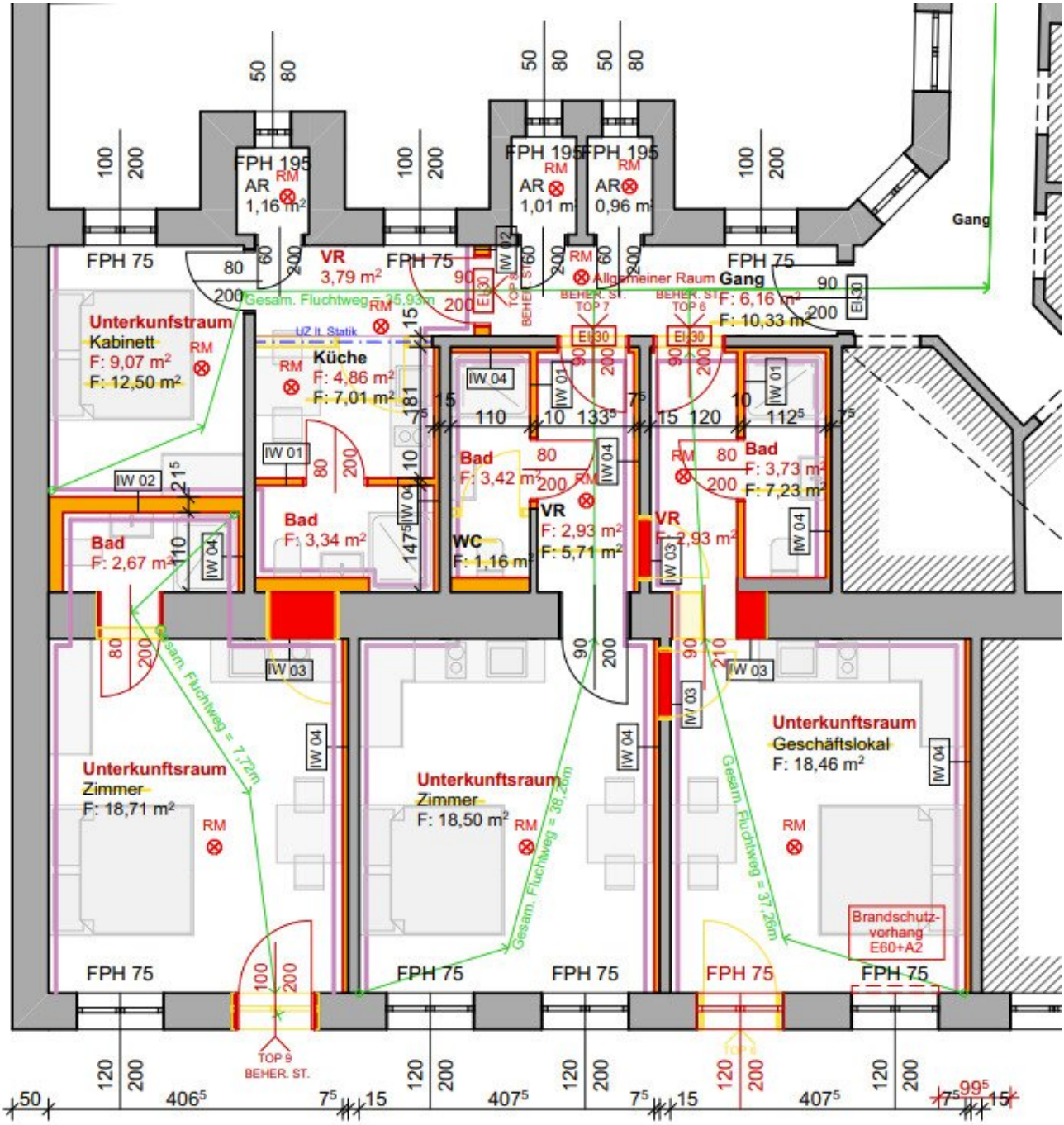
Immobilien

seit 2014



ADONIA

Immobilien


FPH 195
AR
1,16 m²
FPH 195
AR
1,01 m²
FPH 195
AR
0,96 m²
FPH 75
VR
3,79 m²
FPH 75
Allgemeiner Raum
Gang
F: 6,16 m²
F: 10,33 m²
Gang
Gesam. Fluchtweg = 25,93m
Unterkunftsraum
Kabinett
F: 9,07 m²
F: 12,50 m²
UZ lt. Statik
Küche
F: 4,86 m²
F: 7,01 m²
Bad
F: 3,42 m²
VR
F: 2,93 m²
F: 5,71 m²
WC
F: 1,16 m²
VR
F: 2,93 m²
Bad
F: 3,73 m²
F: 7,23 m²
Bad
F: 3,34 m²
Bad
F: 2,67 m²
IW 01
IW 02
IW 03
IW 04
EI 30
TOP 8 BEHER. ST.
TOP 7 BEHER. ST.
TOP 6 BEHER. ST.
TOP 9 BEHER. ST.
Gesam. Fluchtweg = 7,72m
Gesam. Fluchtweg = 38,26m
Gesam. Fluchtweg = 37,26m
Unterkunftsraum
Zimmer
F: 18,71 m²
Unterkunftsraum
Zimmer
F: 18,50 m²
Unterkunftsraum
Geschäftslokal
F: 18,46 m²
Brandschutz-
vorhang
E60+A2
RM
FPH 75
406⁵
407⁵
407⁵
407⁵
99⁵

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine ehemalige 102m² große sanierungsbedürftige Altbauwohnung im Erdgeschoss eines soeben ausgebauten Gebäudes. Die Wohnung wurde aufwändig in 4 Unterkunftsräume baupolizeilich umgewidmet. Die Kurzzeitvermietung ist somit Stand 1.1.2026 legal. Zusätzlich ist die Kurzzeitvermietung laut WEV zugelassen.

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:**
  - Top 6 ca. 26m²
  - Top 7 ca. 26m²
  - Top 8 ca. 22m²
  - Top 9 ca 21m²

Somit gesamt ca 95m² ohne Abstellräume (siehe Plan)

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

- **Zustand:**

Das Objekt befindet sich in einem **sanierungsbedürftigen Zustand** und wird wie sie liegt und steht verkauft.

Das Gebäude

Das Objekt befindet sich im Erdgeschoss eines gepflegten Altbaus. Ein Dachgeschossausbau wurde soeben fertiggestellt und ein Aufzug eingebaut.

- Der **einmalige Lifterrichtungsbeitrag** beträgt:
    - **Mezzanin:** 4.000 €
    - **1. Stock:** 6.000 €
    - **2. und 3. Stock:** 8.000 €

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: 299.000 €

monatliche Kosten: 303,73 €

- **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