# ++NEU++ Komplett sanierungsbedürftiges 2-Zimmer-Atelier im Hofhaus mit 24 m² Kellerlager




**Objektnummer: 67430**

**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

**Rene Motamedi**

Adonia Realitätenvermittlung GmbH
Hohenstaufengasse 9/2
1010 Wien

T +4369910983719





















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** |

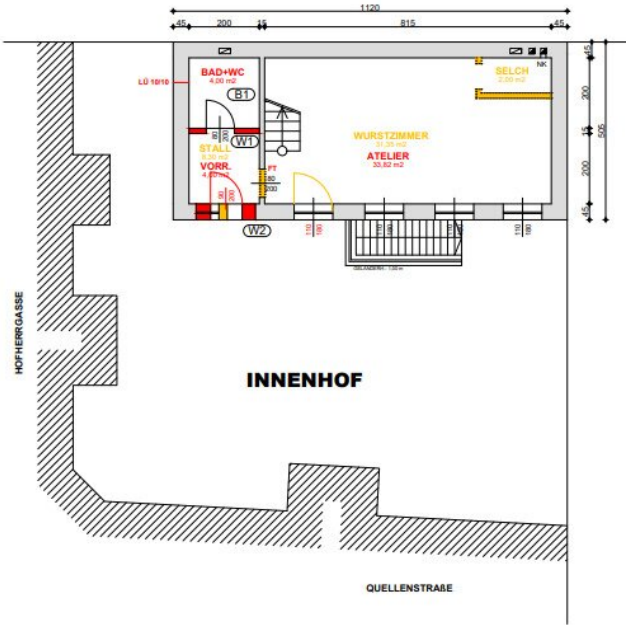
WANDAUFBAU W2

| | |
|---|---|
| 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