# ++NEU++ Sanierungsbedürftige 1-Zimmer-Altbauwohnung, 27 m², ohne Bad, WC und zeitgemäße Heizung



**Objektnummer: 67794**

**Eine Immobilie von Adonia Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| Adresse | Quellenstraße |
| **Art:** | Wohnung |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1100 Wien |
| **Zustand:** | Sanierungsbeduerftig |
| **Alter:** | Altbau |
| **Wohnfläche:** | 26,69 m² |
| **Zimmer:** | 1 |
| **Heizwärmebedarf:** | 83,70 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | 1,68 |
| **Kaufpreis:** | 79.000,00 € |

**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Rene Motamedi**

Adonia Realitätenvermittlung GmbH
Hohenstaufengasse 9/2
1010 Wien

T +4369910983719

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.















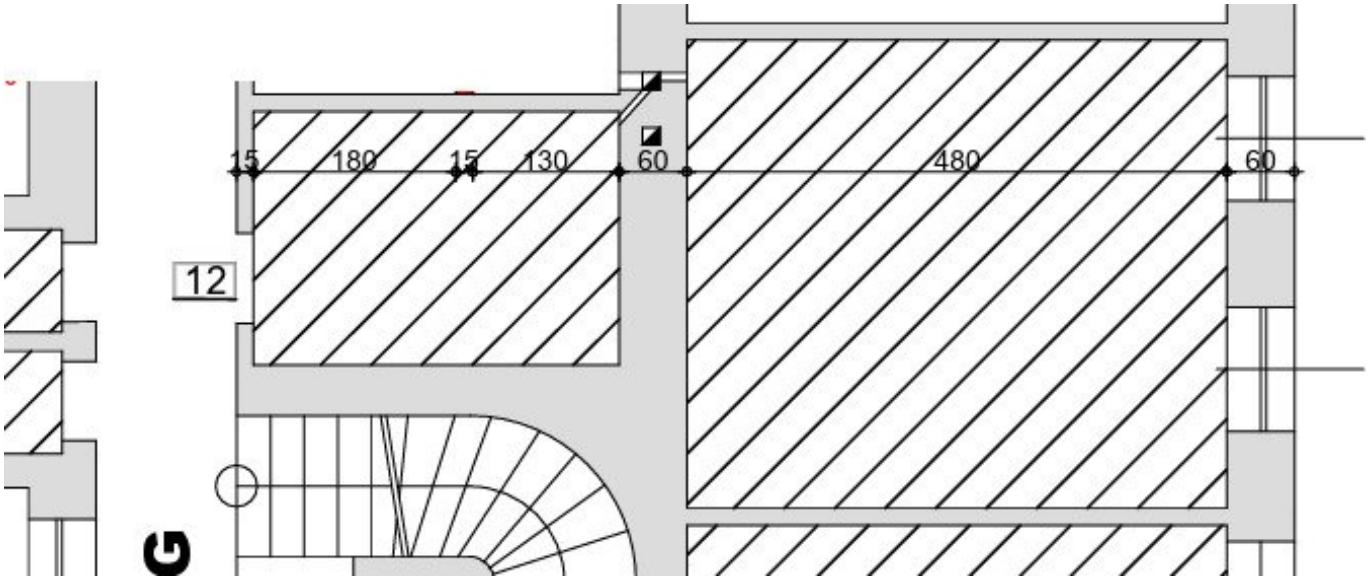
10 Jahre Adonia.

Immobilien sind
unbeweglich.

Wir weiterhin nicht.

ADONIA
*Immobilien*
seit 2014

ADONIA
*Immobilien*


15
180
15
130
60
480
60
12
G

# Objektbeschreibung

**Kleinwohnung mit Potenzial – ca. 27 m² große 1-Zimmer-Altbauwohnung in 1100 Wien**

Zum Verkauf gelangt eine **ca. 27 m² große, sanierungsbedürftige 1-Zimmer-Altbauwohnung im 1. Obergeschoss** eines gepflegten Altbaus in der Quellenstraße. Die kompakte Wohnung bietet Gestaltungspotenzial für Käufer, die ihre eigenen Vorstellungen im Zuge einer umfassenden Sanierung verwirklichen möchten.

Laut Wohnungseigentumsvertrag ist die Kurzzeitvermietung zugelassen. Die weiteren Voraussetzungen für die konkrete Nutzung sind gesondert zu prüfen.

**Besichtigung**

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

**Wohnungsdetails**

- **Wohnfläche:** ca. 27 m²
- **Etage:** 1. Obergeschoss
- **Zimmer:** 1
- **Heizung:** keine zeitgemäße Heizung; Gasanschluss vorhanden
- **Sanitärausstattung:** kein Badezimmer und kein WC vorhanden

Details entnehmen Sie bitte den Fotos und dem Grundriss.

**Zustand und Potenzial**

Die Wohnung befindet sich in einem **sanierungsbedürftigen Zustand** und wird **wie sie liegt und steht** verkauft. Neben der allgemeinen Sanierung ist insbesondere die Herstellung einer zeitgemäßen Heizungs- und Sanitärausstattung einzuplanen.

**Das Gebäude**

- Die Wohnung befindet sich im 1.Stock eines gepflegten Altbaus. Ein Dachgeschossausbau wurde vor kurzem 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 befindet sich in der **Quellenstraße**, einer ruhigen Wohngegend mit sehr guter 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.

## Preis

**Kaufpreis:** 79.000 €

**monatliche Kosten:** 69,61€

- **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