

**++Q16++ sanierungsbedürftige 2-Zimmer Altbauwohnung,  
viel Potenzial**



**Objektnummer: 58711**

**Eine Immobilie von Adonia Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Quellenstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	51,24 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	83,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1,68
Kaufpreis:	148.900,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

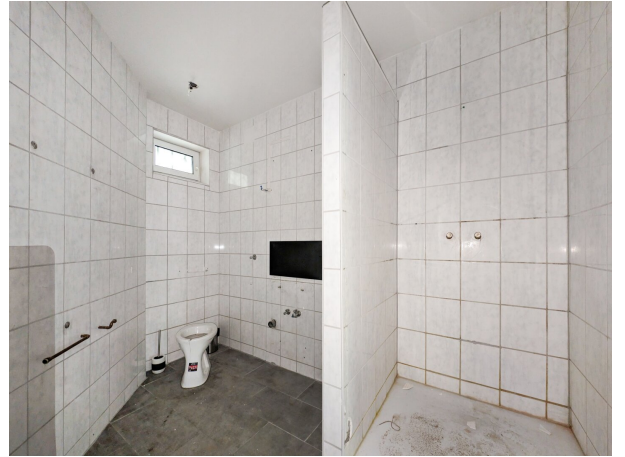
## Ihr Ansprechpartner



### Rene Motamedi

Bertrand Kaufmann Immobilienmakler GmbH  
Leystraße 154/100  
1010 Wien

T +4369910983719











10 Jahre Adonia.

Immobilien sind  
unbeweglich.

Wir weiterhin nicht.



# Objektbeschreibung

## Sanierungsbedürftige 2-Zimmer-Altbauwohnung in zentraler Lage des 10. Bezirks

Zum Verkauf steht eine ca. 51m<sup>2</sup> große Altbauwohnung im 3. Stock eines gepflegten Gebäudes. Die Wohnung bietet viel Potenzial für kreative Gestaltung und eignet sich ideal für **Kurzzeitvermietung**, da sie laut Wohnungseigentumsvertrag (WEV) zugelassen ist.

## Besichtigung

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

## Wohnungsdetails

- **Lage:** 3. Stock
  
- **Räumlichkeiten:**
  - Vorraum
  
  - Küche
  
  - Badezimmer mit WC
  
  - 2 Zimmer

(Siehe Fotos und Grundriss.)

- **Zustand:**

Die Wohnung befindet sich in einem **sanierungsbedürftigen Zustand** und wird wie sie liegt und steht verkauft.

## Das Gebäude

Die Wohnung liegt im 3. Stock eines klassischen Altbaus. Ein **Dachgeschossausbau** ist in Planung.

- Alle durch den Ausbau entstehenden Kosten werden vom Verkäufer übernommen, mit Ausnahme eines **einmaligen Lifterrichtungsbeitrags**:
  - **Mezzanin**: 4.000 €
  - **1. Stock**: 6.000 €
  - **2. und 3. Stock**: 8.000 €

Die Fertigstellung des Liftes wird innerhalb von 3 Jahren garantiert.

## 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:** 149.000 €

**monatliche Kosten:** 169,15 €

- **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](http://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 veröffentlichten 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 <500m  
Polizei <1.250m

### **Verkehr**

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap