

**++Q16++ 4-room flat in an old building with lots of potential on the ground floor**



**Objektnummer: 59244**

**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:	102,74 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	83,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1,68
Kaufpreis:	299.000,00 €
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.

**ADONIA**  
Immobilien  
seit 2014



**ADONIA**

*Immobilien*

# Objektbeschreibung

## Renovation-Needed 4-Room Ground Floor Flat in a Historic Building – Vienna's 10th District

An approx. 102m<sup>2</sup> 4-room ground floor flat in a historic building is now available for purchase. Located in Vienna's 10th district, this property is ideal for those looking for a renovation project in a prime residential area. **Short-term letting is permitted** under the WEV regulation.

## Viewing Appointments

**To arrange an appointment, please send us a written inquiry.** We respond reliably on the same day!

## Property Details

- **Location:** Ground floor
  
- **Premises:**
  - Anteroom
  
  - Separate WC
  
  - Bathroom
  
  - 2 Rooms
  
  - Alleyway Pub
  
  - Kitchen

(Refer to the photos and floor plan for details.)

- **Condition:**

The property is **in need of renovation** and is being sold as is.

## **Building Information**

The flat is located on the **ground floor of a historic building**. Plans for an **attic conversion** are in progress, and all associated costs will be covered by the vendor, except for a **one-time lift installation fee**:

- Mezzanine: € 4,000
- 1st floor: € 6,000
- 2nd + 3rd floor: € 8,000

The structural completion of the lift is guaranteed within 3 years.

## **Location**

The property is situated in a **quiet residential area** on Quellenstraße. It offers convenient access to:

- **Shops and Services:** All daily necessities are within walking distance.
- **Healthcare:** General practitioners and specialist doctors are nearby.

## **Transport Connections**

- **Tram lines:**



- **6:** Burggasse/Stadthalle – Reumannplatz
- **11:** Otto-Probst-Platz – Kaiserebersdorf
- **D:** Nußdorf – Alfred-Adler-Straße

These tram stops are just 2 minutes on foot, ensuring excellent connectivity.

## **Price**

**Price:** € 299,000

**monthly costs:** €331,20

- **Contract Drafting and Handling:**

ENGINDENIZ Rechtsanwälte für Immobilienrecht GmbH

Address: Marc-Aurel-Straße 6/5, 1010 Vienna

Minimum contract drafting costs: € 3,000 + cash expenses + 20% VAT

Alternatively: 1.5% of the purchase price + cash expenses + 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](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