

**++Q16++ sanierungsbedürftige 1-Zimmer Altbauwohnung  
in guter Lage**



**Objektnummer: 57741**

**Eine Immobilie von Adonia Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                      |
|-------------------------------|----------------------|
| Adresse                       | Quellenstraße        |
| Art:                          | Wohnung              |
| Land:                         | Österreich           |
| PLZ/Ort:                      | 1100 Wien            |
| Zustand:                      | Sanierungsbeduerftig |
| Alter:                        | Altbau               |
| Wohnfläche:                   | 27,09 m²             |
| Zimmer:                       | 1                    |
| Heizwärmebedarf:              | 83,70 kWh / m² * a   |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | 1,68                 |
| Kaufpreis:                    | 89.000,00 €          |
| Provisionsangabe:             |                      |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Benjamin Marinkovic

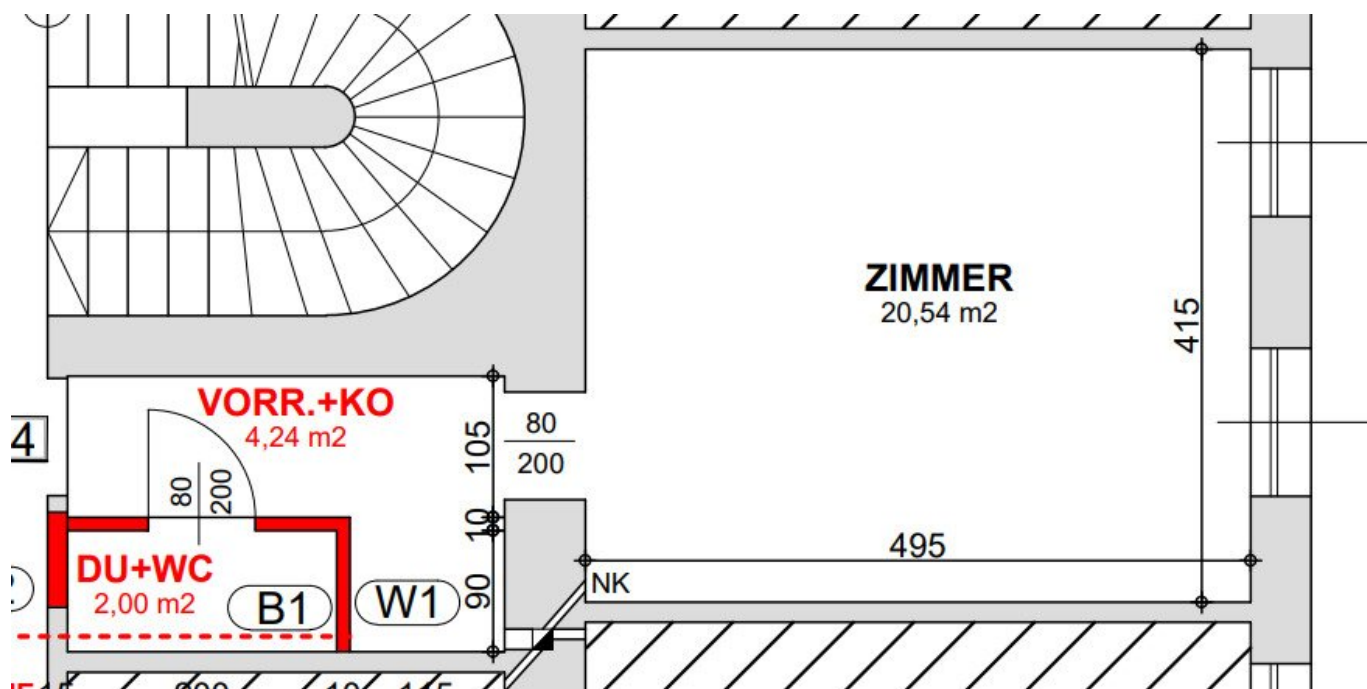
Bertrand Kaufmann Immobilienmakler GmbH  
Leystraße 154/100  
1010 Wien

T 06765446834

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







# Objektbeschreibung

## Sanierungsbedürftige 27 m<sup>2</sup> Altbauwohnung – 10. Bezirk, Wien

Zum Verkauf steht eine **ca. 27 m<sup>2</sup> große 1-Zimmer-Altbauwohnung**, gelegen in einer guten Lage des **10. Wiener Gemeindebezirks**.

## Besichtigung vereinbaren

Um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren, senden Sie uns bitte **eine schriftliche Anfrage**. Wir antworten **zuverlässig am selben Tag!**

## Objektdetails

### Räumlichkeiten (2. Stock)

- Vorraum mit Küchenanschlüssen
- Zimmer

**Hinweis:** Siehe **Fotodokumentation** und **Grundriss**.

## Zustand

Die Wohnung ist **sanierungsbedürftig** und wird **ohne Badezimmer und ohne WC** verkauft. Sie wird im aktuellen Zustand **"wie sie liegt und steht"** übergeben.

## Das Gebäude

- **Altbau**
- Gelegen im **2. Stock**
- **Dachgeschossausbau geplant** – Alle damit verbundenen Kosten übernimmt der Verkäufer, **außer** ein einmaliger Lifterrichtungsbeitrag:

## **Einmaliger Lifterrichtungsbeitrag**

- **Mezzanin:** € 4.000
- **1. Stock:** € 6.000
- **2. + 3. Stock:** € 8.000

Die **bauliche Fertigstellung des Liftes** ist innerhalb von **3 Jahren** zugesichert.

## **Lage-Highlights**

Die Wohnung befindet sich in einer **ruhigen Wohngegend** in der **Quellenstraße**.

In der Nähe befinden sich:

- Geschäfte des täglichen Bedarfs (fußläufig erreichbar)
- Allgemein- und Fachmediziner

## **Verkehrsanbindung**

Die Wohnung ist gut an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden:

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

**Haltestellen:** Ca. 2 Minuten zu Fuß erreichbar.

## **Kaufpreis**

Der Preis für dieses Objekt beträgt **€ 89.000**.

monatliche Kosten: **€ 86,33**

## **Vertragsserrichtung und Abwicklung**

Die Vertragsserrichtung und Abwicklung erfolgt durch:

**ENGINDENIZ Rechtsanwälte für Immobilienrecht GmbH**

**1010 Wien, Marc-Aurel-Straße 6/5**

**Mindestvertragsserrichtungskosten:** € 3.000 + Barauslagen + 20 % USt

**ansonsten** 1,5 % + 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](https://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