

**Charmante Singlewohnung mit idealer Anbindung in  
Favoriten | Komplett möbliert (optional)**



**Objektnummer: 4796**

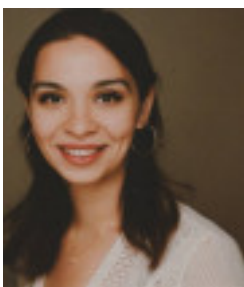
**Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1100 Wien
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	26,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	1
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 35,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,68
<b>Kaufpreis:</b>	119.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	71,51 €
<b>USt.:</b>	8,73 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

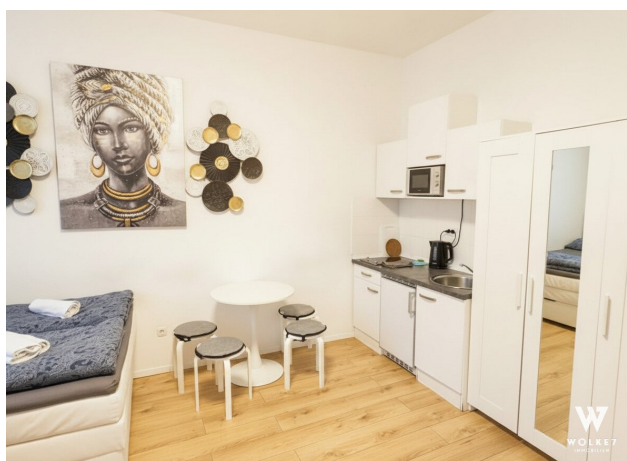
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

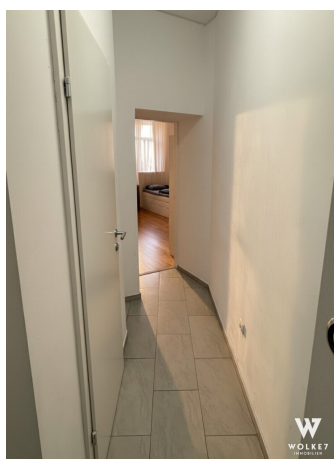


**Sora Khan**

Wolke 7 Immobilien GmbH & Co KG  
Billrothstraße 31/18  
1190 Wien







## Objektbeschreibung

Diese gepflegte **1-Zimmer-Wohnung mit ca. 26 m<sup>2</sup>** befindet sich im **2. Liftstock** eines ordentlichen Wohnhauses in der **Quellenstraße**, einer beliebten Wohnlage im 10. Bezirk. Die kompakte Garconniere überzeugt durch eine praktische Raumaufteilung und ihre hervorragende Erreichbarkeit.

### Raumaufteilung & Ausstattung

Ein **langer Vorraum** führt in den hellen Wohn- und Schlafbereich mit integrierter **Kochnische**, die funktional gestaltet und mit allen Anschlüssen ausgestattet ist.

Das **separate Badezimmer mit WC** ist gefliest und mit einem **Boiler (Erneuerung vor ca. 2 Jahren)** ausgestattet.

Die Beheizung erfolgt derzeit über eine **mobile Ölheizung**.

Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Zustand und bietet trotz der kompakten Fläche ein angenehmes Raumgefühl.

### Lage & Infrastruktur

Die **Quellenstraße** zählt zu den gut angebundenen und lebendigen Wohnlagen Favoritens mit einer ausgezeichneten Nahversorgung:

- Supermärkte (**BILLA, PENNY, LIDL**) in unmittelbarer Nähe
- **Apotheken, Bäckereien, Banken und kleine Lokale** in wenigen Gehminuten erreichbar
- **Postfiliale und Trafik** direkt im Umfeld

### Öffentliche Verkehrsanbindung

Die Lage bietet eine **erstklassige Anbindung an das Wiener Verkehrsnetz**:

Straßenbahnlinie 6 – nur ca. 1 Minute zu Fuß

- Richtung Reumannplatz (U1) bzw. Westbahnhof (U3/U6)

Buslinie 14A – Verbindung nach Matzleinsdorfer Platz (zukünftiger U2-Knoten)

Buslinie 7A – Richtung Reumannplatz (U1)

U1 Reumannplatz in wenigen Minuten erreichbar

- ca. 9 Minuten zum Hauptbahnhof
- ca. 15 Minuten ins Stadtzentrum (Stephansplatz)

Damit ist die Wohnung sowohl öffentlich als auch mit dem Fahrrad oder Auto ausgezeichnet erreichbar.

## **Fazit**

Eine **kompakte, gut aufgeteilte Garconniere** mit separatem Badezimmer und Kochnische – ideal für **Singles oder Studierende**, die ein **pflegliches Stadtobjekt in zentraler Lage** suchen.

Die **Top-Anbindung, gute Nahversorgung und Nähe zu Grünflächen** machen dieses Objekt besonders attraktiv.

## **? Finanzierungsservice – Ihre Immobilie bestens finanziert**

Damit der Kauf Ihrer neuen Immobilie auch finanziell optimal gestaltet wird, bieten wir Ihnen gerne **Unterstützung bei Finanzierungsanfragen** an. Unser Partner-Finanzierungsexperte arbeitet mit zahlreichen Banken zusammen und erhält dabei **Top-Konditionen – ohne zusätzliche Kosten** für Sie! Bei Interesse sprechen Sie einfach den zuständigen Makler an, wir kümmern uns gerne um alles Weitere.

## **? Top-Angebote erhalten, bevor sie online gehen:**

Mit unserem kostenlosen Suchagenten erhalten Sie neue Immobilien **bis zu 48 Stunden früher** als alle anderen – oft noch bevor diese öffentlich inseriert werden.

>[Jetzt Suchprofil anlegen](#)< und keinen Vorteil mehr verpassen.

**Kaufpreis: EUR 119.000,-**

**Provision bei Kauf:** 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt. **(fällt nur beim Kauf der Immobilie an)**

Ein Exposé inklusive Grundriss / Pläne sende ich Ihnen gerne per Email zu, einfach hier direkt eine Anfrage mit vollständigen Kontaktdaten stellen.

---

**Ihre Ansprechpartnerin:**

**SORA KHAN**

? Mobil.: +43 664 132 68 94?

? E-Mail: s.khan@w7.immo

***We would be honored to show you around in order to find your dream apartment!***

We are at your disposal around the clock and are looking forward to meeting you. For more details (floor plan etc.) and exposé please request here (while providing your contact data).

---

Für weitere Unterlagen (Energieausweis, Grundriss, etc.) bitte das Exposé hier direkt mit Ihren Kontaktdaten anfordern. Alle Angaben beruhen auf Aussagen und Unterlagen der Eigentümer und sind unsererseits ohne Gewähr und jedweder Haftung. Einige der dargestellten Fotos können mittels künstlicher Intelligenz virtuell bearbeitet sein und dienen ausschließlich der Illustration möglicher Einrichtungsmöglichkeiten. Die Immobilie wird ohne die abgebildeten Einrichtungsgegenstände veräußert. Sollten auf einzelnen Bildern tatsächliche Möbelstücke oder Einrichtungsgegenstände zu sehen sein, so gilt: Ob diese im Rahmen des Verkaufs mitübernommen werden können, ist rein Vereinbarungssache und wird ausschließlich durch die im Kaufanbot festgehaltenen Regelungen bestimmt.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <2.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <2.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap