

## Weitblick & Wiener Charme – Wohnen im dynamischen Favoriten



**Objektnummer: 960/73555**

**Eine Immobilie von s REAL**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1100 Wien, Favoriten
<b>Baujahr:</b>	1968
<b>Zustand:</b>	Teil_vollrenovierungsbed
<b>Wohnfläche:</b>	53,68 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 30,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,11
<b>Kaufpreis:</b>	198.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	194,22 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Gunda Straub

Region NÖ Süd und Burgenland  
Hauptstrasse 39  
2340 Mödling

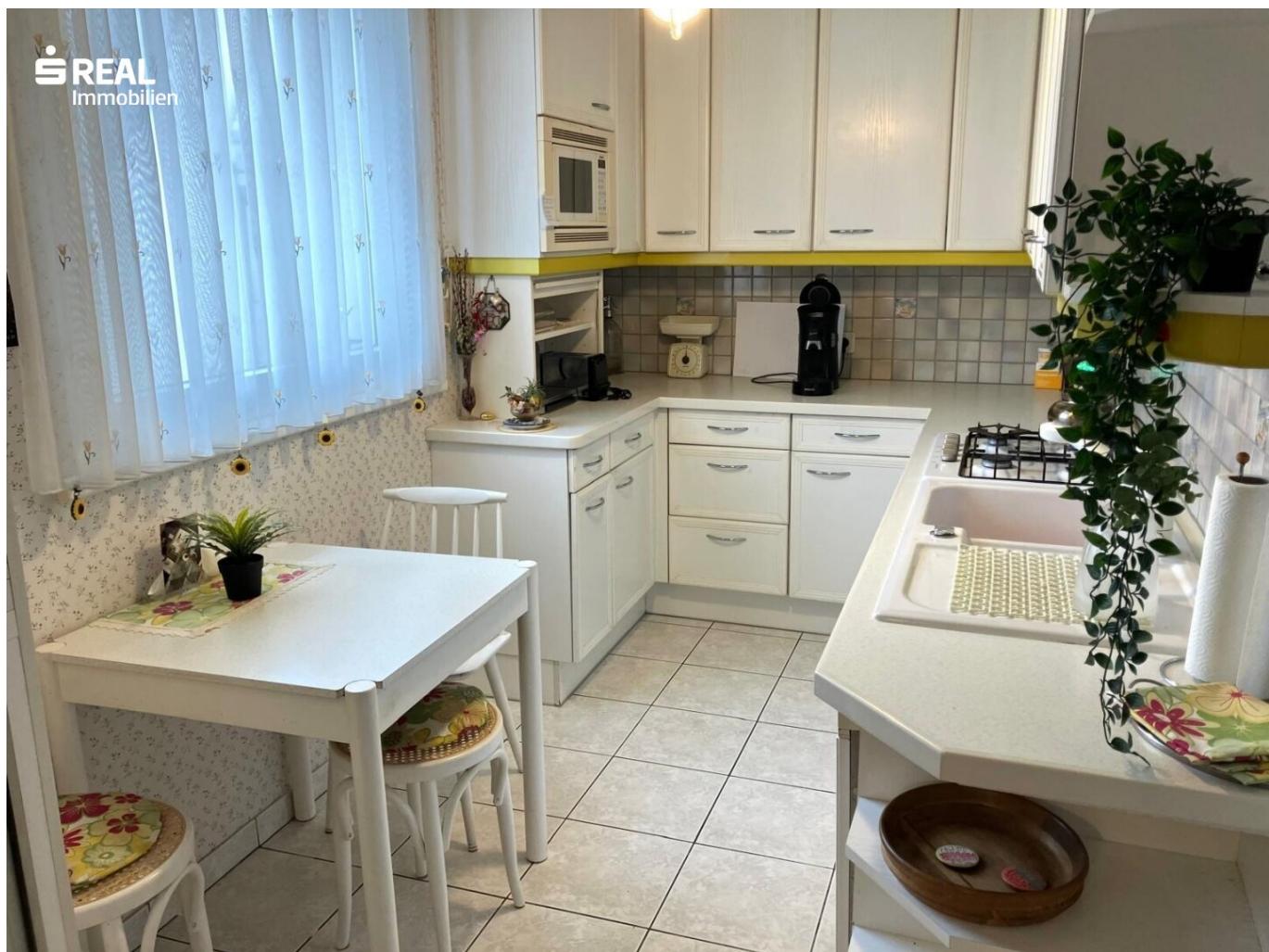
T +43 (0)5 0100 - 26229  
H +43 664 88899325

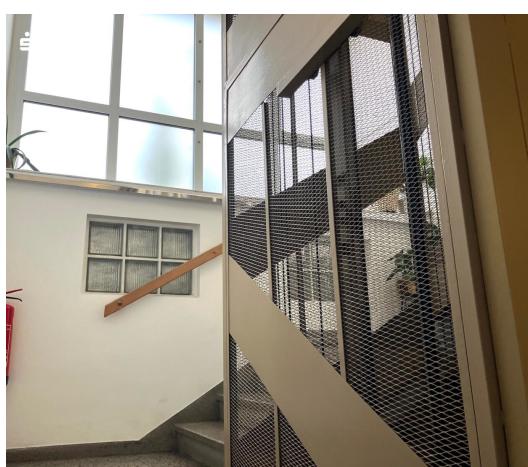


Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN

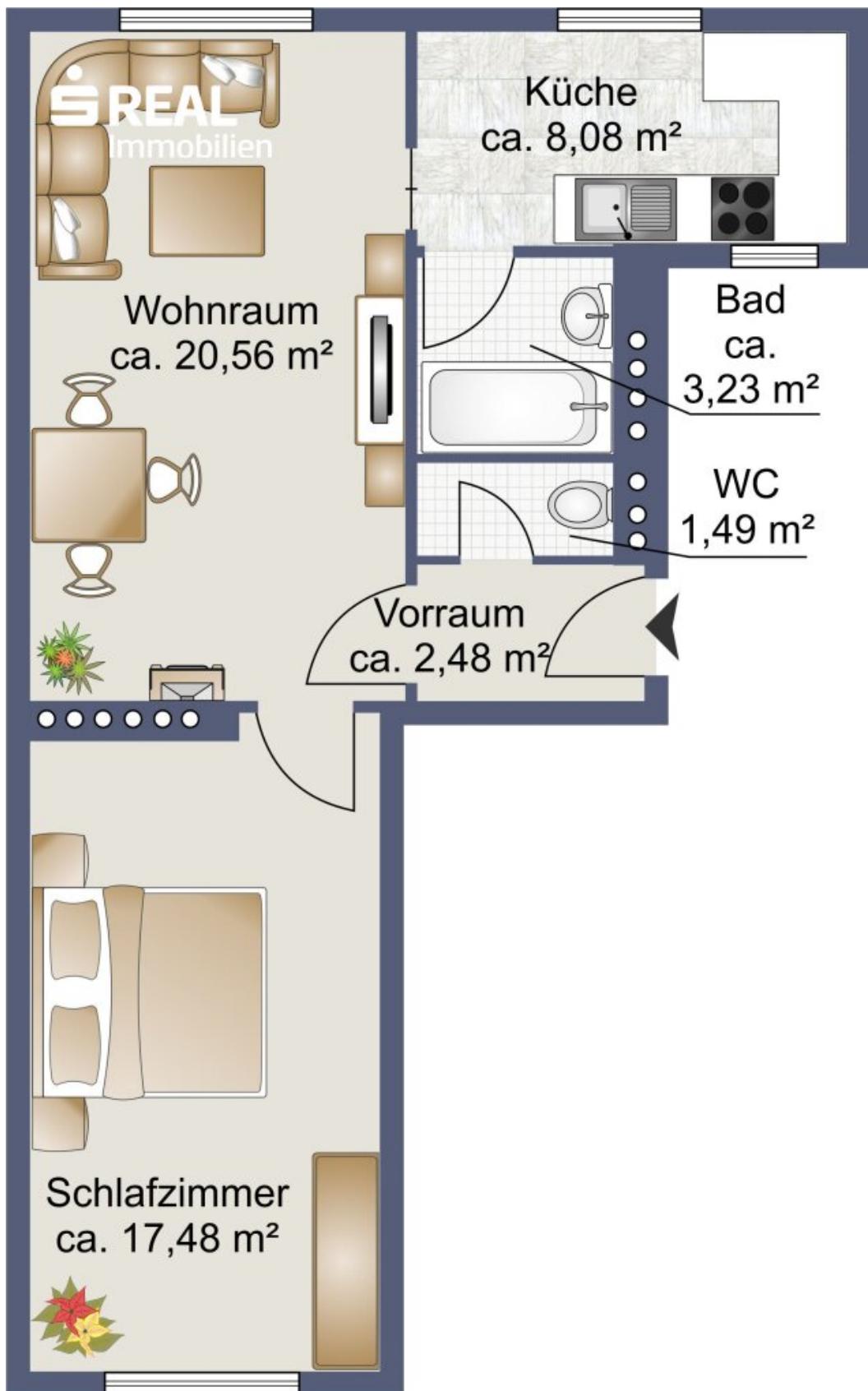




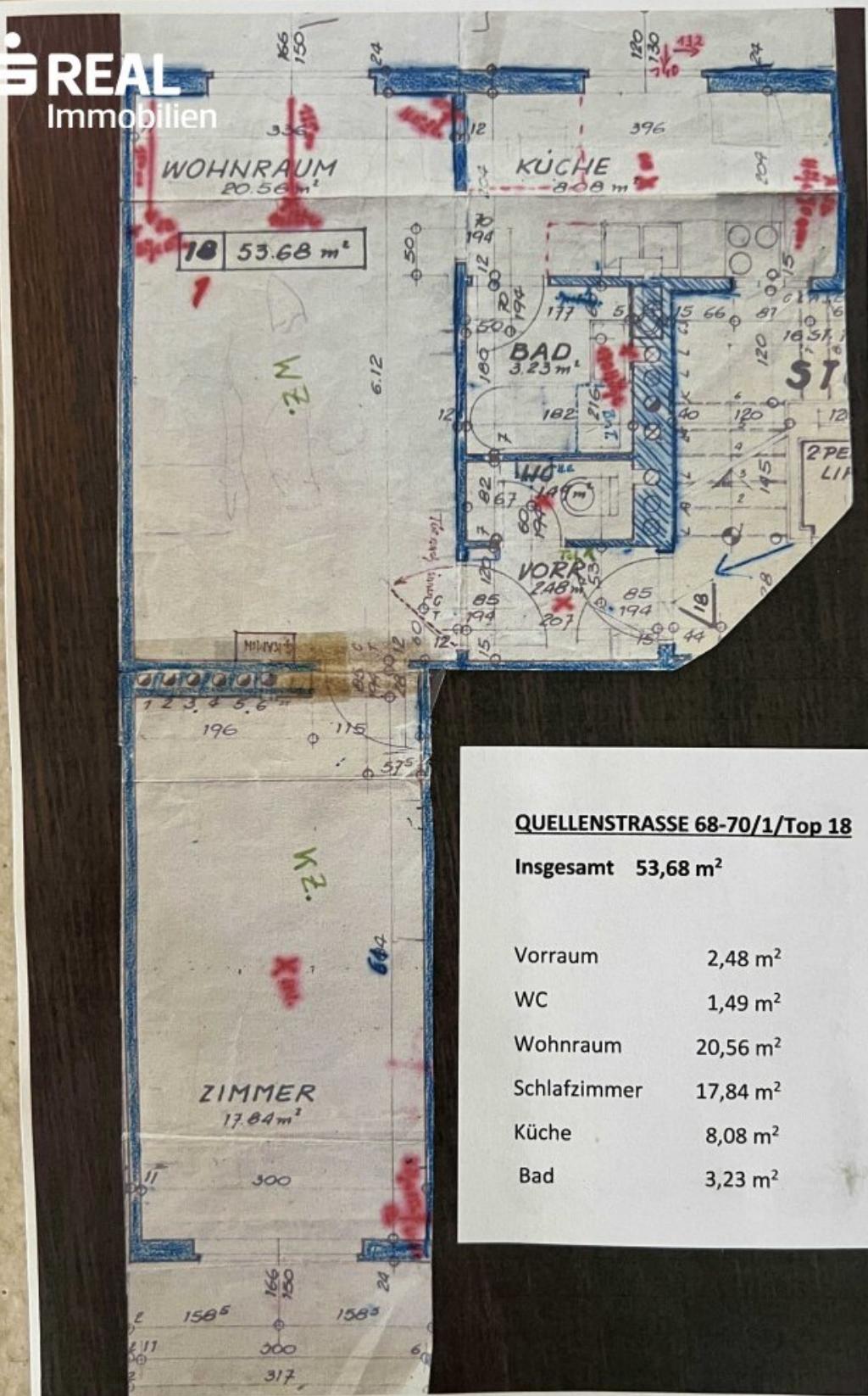


Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN



Skizze Planskizze



QUELLENSTRASSE 68-70/1/Top 18

Insgesamt  $53,68 \text{ m}^2$

Vorraum	$2,48 \text{ m}^2$
WC	$1,49 \text{ m}^2$
Wohnraum	$20,56 \text{ m}^2$
Schlafzimmer	$17,84 \text{ m}^2$
Küche	$8,08 \text{ m}^2$
Bad	$3,23 \text{ m}^2$

## Objektbeschreibung

### Mitten im Leben – und noch ein Stückchen darüber!

Diese charmante **2-Zimmerwohnung im 6. Stock** bietet dir nicht nur eine **fantastische Aussicht**, sondern auch ein echtes „Ich-bin-im-Zentrum-des-Geschehens“-Gefühl.

**Direkt in der Fußgängerzone** gelegen, ist man umgeben von **Marktständen, Geschäften, Cafés** und allem, was man braucht – oder plötzlich unbedingt haben möchte.

Der **10. Bezirk** zeigt sich hier von seiner lebhaftesten Seite: urban, bunt und voller Energie. Und wenn's doch einmal weiter weg gehen soll, bringt einen die **Straßenbahn oder U-Bahn** in Windeseile überall hin.

### Drinnen wird's richtig heimelig:

Die Wohnung ist **hell, freundlich** und bietet **zwei großzügige Zimmer**, in denen man sich sofort wohlfühlt. Die kleine, **hübsche Küche mit Frühstücksplatz** lädt zu Morgenkaffee-Momenten mit Aussicht ein, und im **Bad mit Dusche** beginnt der Tag frisch und unkompliziert.

Der **Vorraum mit extra WC** sorgt für praktischen Komfort – man glaubt nicht, wie oft man dafür dankbar ist.

Geheizt wird derzeit mit einer **Gaskonvektorheizung**, und selbstverständlich bringt dich ein **Lift** bequem bis in den 6. Stock – Höhenluft ganz ohne Stufenmarathon.

Mit etwas Renovierungsaufwand holen Sie hier im Handumdrehen wieder den Charme zurück und gestalten sich Ihr ganz persönliches Traumzuhause.

**Perfekt für alle**, die gerne mittendrin statt nur dabei sind – und trotzdem oben drüber wohnen möchten.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <2.000m

#### Kinder & Schulen

Schule <500m



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN

Kindergarten <500m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <2.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN



## Österreichs beste Makler/innen

### Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN