

Urbanes Wohnen in Favoriten



Wohn / Schlafräum

Objektnummer: 6547/4182

Eine Immobilie von CPS Immobilien Sezgin e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien, Favoriten
Wohnfläche:	45,93 m ²
Zimmer:	2
Heizwärmebedarf:	D 139,17 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,93
Kaufpreis:	189.000,00 €
Betriebskosten:	145,78 €
Sonstige Kosten:	122,20 €

Ihr Ansprechpartner

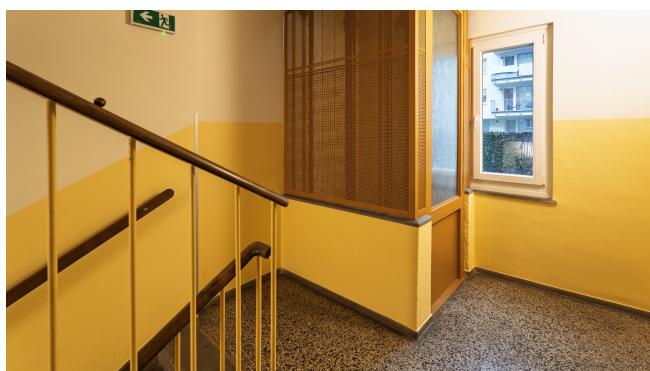


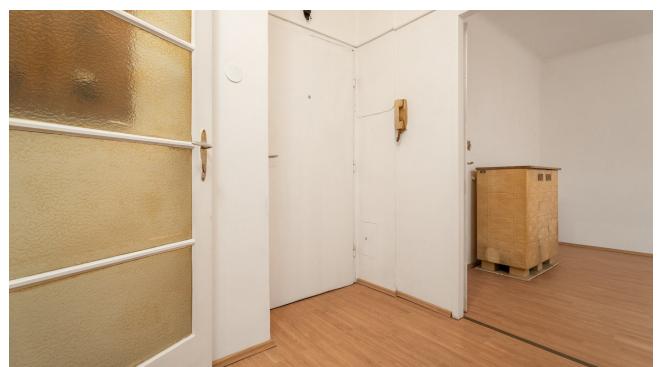
Andreas Brauneder

TRUE Immobilien GmbH & Co KG
Freiheitssiedlung Block I 23a
2285 Leopoldsdorf im Marchfeld

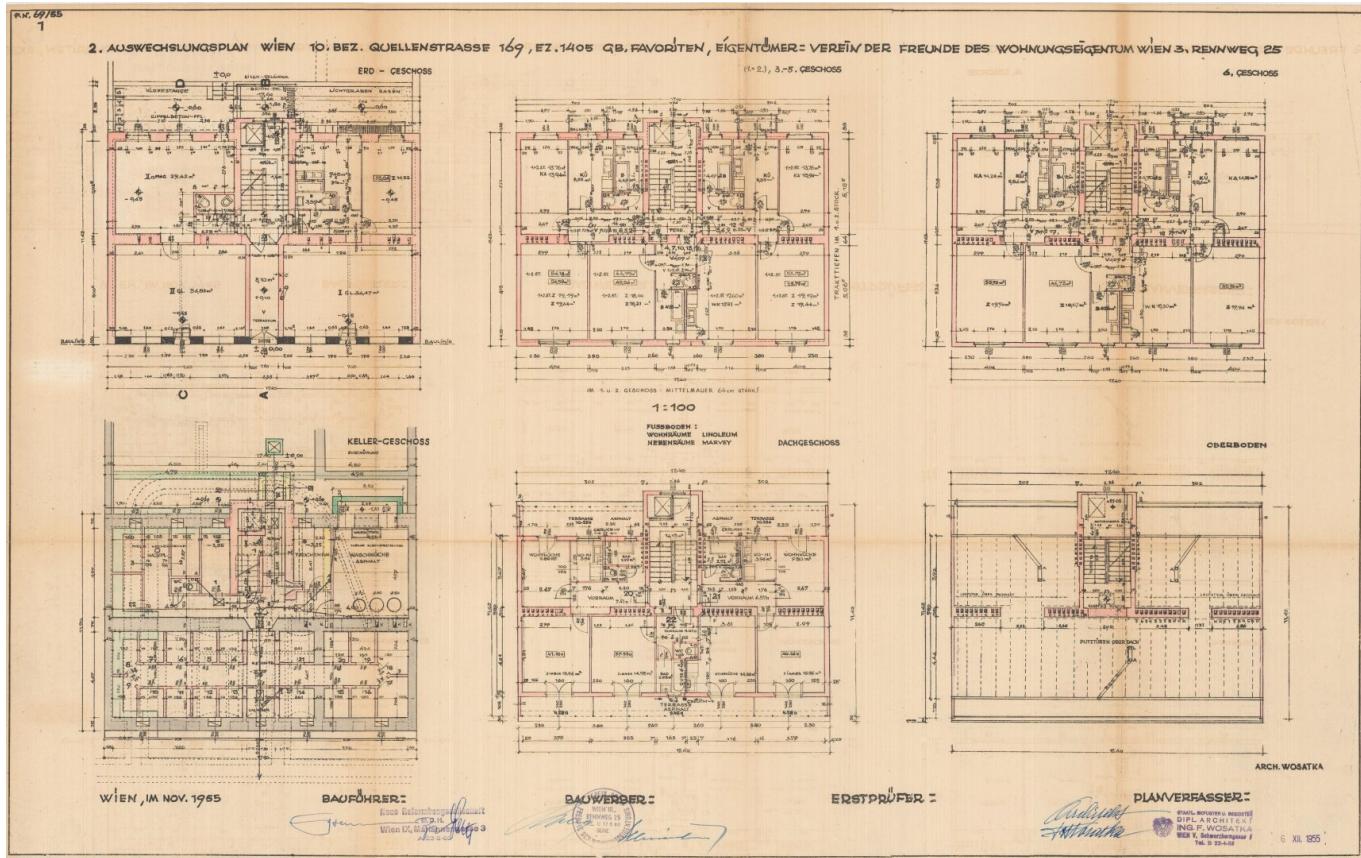
H +43 699 15 00 66 55

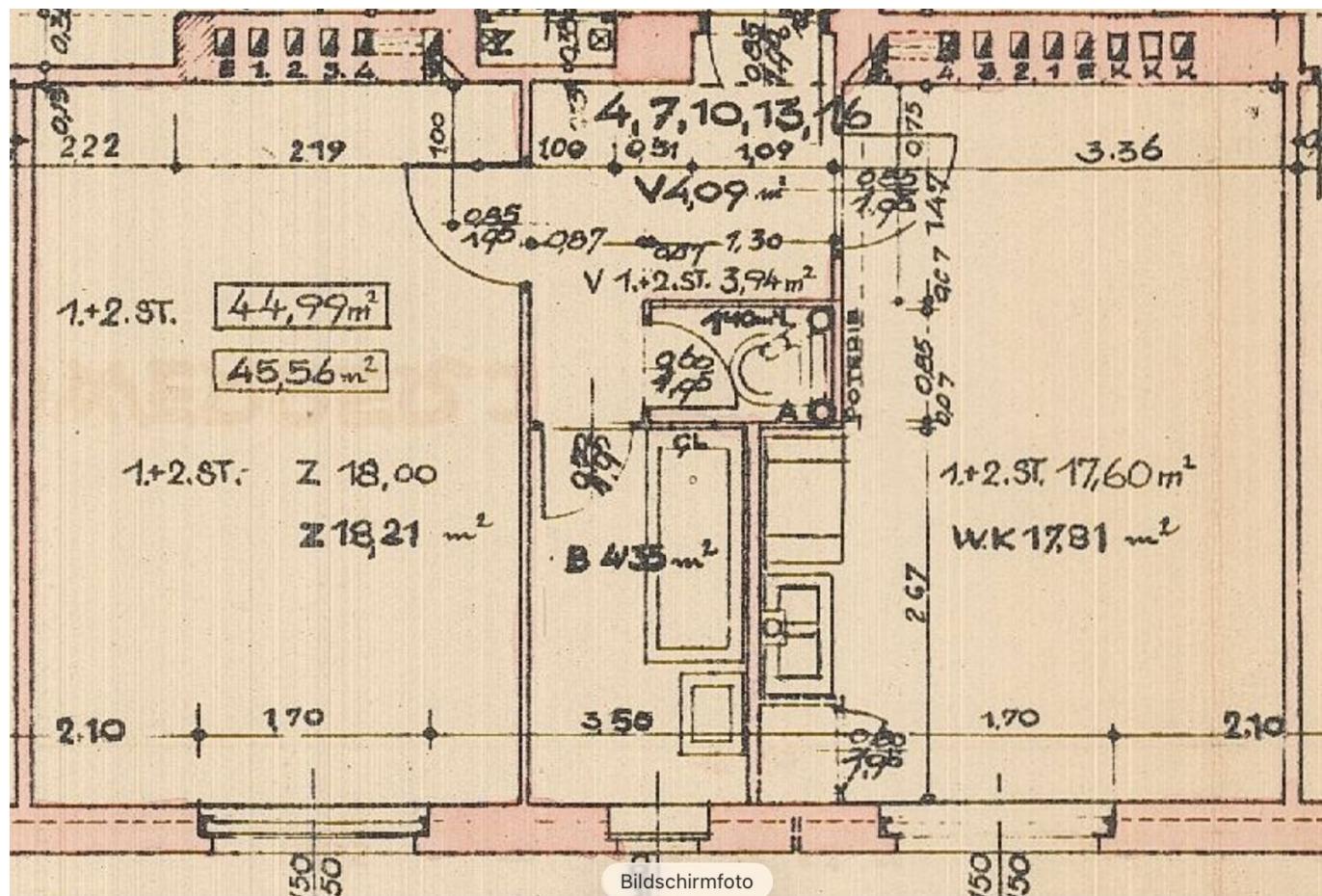
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











Bildschirmfoto

Objektbeschreibung

Die Kurzinformation für eilige Leser:

- **gemütliche 2 Zimmer Eigentumswohnung im urbanen Favoriten**
- **Nutzfläche** von rund **46 m²**
- bestehend aus **2 hellen Zimmern**, Wohnküche, großes Wohn-Schlafzimmer, Vorraum, Badezimmer mit Wanne und extra WC,
- **Gegensprechanlage** vorhanden
- **Lift**
- **Zentralheizung**
- **Kellerabteil**

Die ausführliche Beschreibung:

Über das Stiegenhaus gelangt man entweder mit dem Lift oder zu fuß in den 2 Stock zur Wohnung. Im Eingangsbereich liegt ein zentraler Vorraum, von dem man in alle Bereiche der Wohnung gelangt.

Linker Hand kommt man in den Raum mit Küchenzeile, welcher als Wohnküche oder optional als Küche mit Essbereich dienen kann und eine Ecke als zusätzliche Bürofläche nutzbar bleibt. Geradeaus liegt das WC an dem vorbei das Badezimmer angeschlossen ist. Rechter Hand befindet sich der größte Raum. Dieser könnte als schönes Wohn-Schlafzimmer oder reines Schlafzimmer mit Platz für sehr viel Stauraum erstrahlen.

Schränke oder ebenfalls eine kleine Büromöglichkeit fänden hier Platz um alles unter zu bringen.

Verkehrsanbindung – Sehr gut vernetzt

- **U-Bahn:** Die **U1-Station Reumannplatz** ist in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar. Diese Linie verbindet direkt mit dem Stadtzentrum und mit anderen Teilen Wiens.
- **Straßenbahn:** Mehrere Linien (u. a. **6, 11**) verlaufen entlang der Quellenstraße und bieten Quer- und Anschlussverbindungen im Bezirk und darüber hinaus.
- **Busse:** Zahlreiche Buslinien bedienen Haltestellen in der Nähe (z. B. Reumannplatz oder Quellenplatz).
- **Regional- und S-Bahn:** In der Umgebung bestehen Verbindungen über den Wiener S-Bahn-Ringsystem, z. B. zur Hauptbahn und anderen Stadtteilen.

Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr zählt zu den Stärken der Adresse – schnelle Erreichbarkeit großer Verkehrsknoten und zentrale Lage im Stadtgebiet.

Infrastruktur & Nahversorgung

In der unmittelbaren Umgebung der Quellenstraße finden sich zahlreiche Einrichtungen des täglichen Bedarfs:

- **Supermärkte, Bäckereien und Einzelhandel** direkt entlang der Straße bzw. auf kurzen Fußwegen.
- **Apotheken, Ärzte, Banken, Postfilialen** in Gehweite.
- **Kindergärten, Schulen** ebenfalls fußläufig erreichbar – typisch für ein urbanes Wohngebiet.

- **Gastronomie & Cafés:** Von klassischen Wiener Beisl bis zu internationalen Lokalen findet man entlang der Favoritenstraße, Quellenstraße und angrenzender Gassen viele Optionen. (Lokale Favoriten-Szene).
- **Dienstleister:** In der Straße selbst und der Umgebung gibt es verschiedene Gewerbe wie z. B. IT-Shops, Handwerksbetriebe oder kleinere Büros.

Interessante Punkte & Umgebung

Auch wenn die Straße selbst eher urbane Alltagsinfrastruktur widerspiegelt, befinden sich in der Umgebung mehrere interessante Punkte:

- **Quellenplatz:** Ein zentraler Platz mit Straßenbahnkreuzung und Treffpunkt im Viertel. Er ist ein wichtiger Verkehrs- und Begegnungspunkt im Stadtteil.
- **Reumannplatz:** Bedeutender Verkehrsknoten und urbaner Platz mit Zugang zur Fußgängerzone der Favoritenstraße.
- **Fußgängerzone Favoritenstraße:** Einkaufsstraße mit zahlreichen Shops, Restaurants und Cafés – nur wenige Gehminuten entfernt.
- • **Wohnbau-Architektur:** Die Umgebung ist durch vielfältige Wohnbauten geprägt, von historischen Altbauten bis zu Wohnanlagen wie dem **Hueber-Hof**.

SIE SIND NOCH UNSCHLÜSSIG, OB IHRE FINANZIERUNG GESICHERT IST?

Ihre Hausbank benötigt im Normalfall mehrere Wochen, um Ihnen mitzuteilen, ob Ihr Kredit bewilligt wird, oder nicht. Unser Finanzierungspartner sagt Ihnen nicht nur anhand Ihrer Unterlagen in kürzester Zeit, ob die Finanzierung klappen wird, er sorgt auch für den besten und günstigsten Wohnkredit, da er Zugang zu den besten Angeboten aller relevanten Banken hat.

Texte wurden KI unterstützt generiert.

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 <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.500m
Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

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

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap