

# Modernes Dachgeschossjuwel in Favoriten



Ausblick von der Terrasse

**Objektnummer: 2142/22350**

**Eine Immobilie von 4M Immobilien & Consulting GMBH & Co KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Quellenstraße
Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Baujahr:	1968
Zustand:	Neuwertig
Wohnfläche:	59,39 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	<b>B</b> 34,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>C</b> 1,10
Kaufpreis:	299.000,00 €
Betriebskosten:	181,40 €
USt.:	18,14 €
Provisionsangabe:	

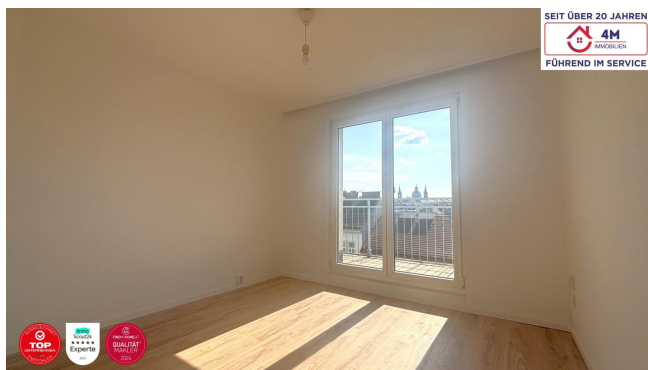
3,5% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

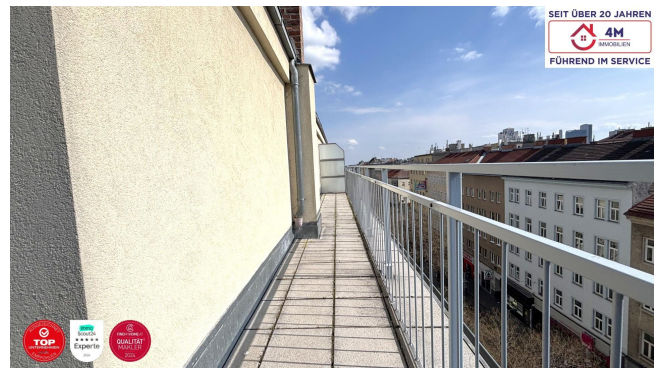
## Ihr Ansprechpartner



### Lejla Guso

4M Immobilien & Consulting GMBH & Co KG  
Margaretenstraße 99  
1050 Wien

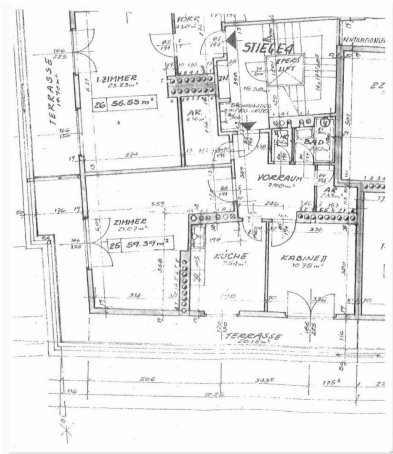




SEIT ÜBER 20 JAHREN



FÜHREND IM SERVICE



## Objektbeschreibung

Diese charmante Dachgeschosswohnung im 10. Wiener Gemeindebezirk überzeugt durch ihre Helligkeit, eine durchdachte Raumaufteilung sowie eine großzügige Terrasse mit beeindruckendem Ausblick.

Die Wohnung verfügt über eine Wohnfläche von ca. 59,39 m<sup>2</sup> und bietet ein angenehmes Wohnambiente mit viel Tageslicht. Herzstück der Wohnung ist das helle Wohnzimmer, das gemeinsam mit dem gemütlichen Schlafzimmer ein ideales Zuhause für Singles oder Paare bildet. Die separate Einbauküche ist funktional gestaltet und bietet ausreichend Platz zum Kochen und Genießen.

Ergänzt wird das Raumangebot durch ein Badezimmer, ein separates WC sowie zwei praktische Abstellräume, die zusätzlichen Stauraum schaffen und für Ordnung sorgen.

Ein besonderes Highlight ist die ca. 20 m<sup>2</sup> große Terrasse: Hier genießen Sie einen fantastischen Ausblick über die Stadt, bei klarer Sicht reicht der Blick sogar bis in den 1. Bezirk. Dieser Außenbereich lädt zum Entspannen, Sonnen oder geselligen Abenden ein.

Raumaufteilung:

- Wohnzimmer
- Schlafzimmer
- Separate Küche
- 2 Abstellräume
- Badezimmer
- Separates WC

Lage & Verkehrsanbindung:

Zentrale Lage im 10. Bezirk (Favoriten) mit sehr guter Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie sowie Schulen und Ärzte befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Sehr gute öffentliche Anbindung durch die Straßenbahnlinien 6 und 11, die Buslinien 14A, 68A und 68B sowie die U-Bahnlinie U1 (Station Reumannplatz) mit direkter Verbindung in die Innenstadt.

<https://www.youtube.com/shorts/Xs1JSsX-Vlw>

Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin, um sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie zu überzeugen!

Alle Angaben basieren auf Informationen des Verkäufers. Für die Richtigkeit wird keine Gewähr übernommen.

BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR AUF GRUND DER NACHWEISPF LICHT GEGENÜBER DEM EIGENTÜMER NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER BEKANNTGABE VON NAME, ANSCHRIFT, TELEFON UND E-MAIL BEARBEITEN KÖNNEN.

VERKAUFEN AUCH SIE DERZEIT IHRE IMMOBILIE?

Profitieren Sie von unserem umfassenden Service und unserer jahrzehntelangen Erfahrung!

Durch unsere Partnerschaften mit einem Partneranwalt, Notar und einer Bank stellen wir Ihnen eine schnellstmögliche Abwicklung zur Verfügung und können Ihnen dadurch eine effiziente Abwicklung garantieren. Wir bieten Ihnen die BESTE rundum Betreuung.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <250m

Apotheke <250m

Klinik <250m

Krankenhaus <2.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <2.250m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <750m

#### **Sonstige**

Geldautomat <250m

Bank <250m

Post <250m

Polizei <500m

#### **Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <250m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <250m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap