

## Urbanes Leben - mit Weitblick über die Fußgängerzone



**Objektnummer: 960/73555**

**Eine Immobilie von s REAL Immobilienvermittlung GmbH**

## 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>B</b> 30,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 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

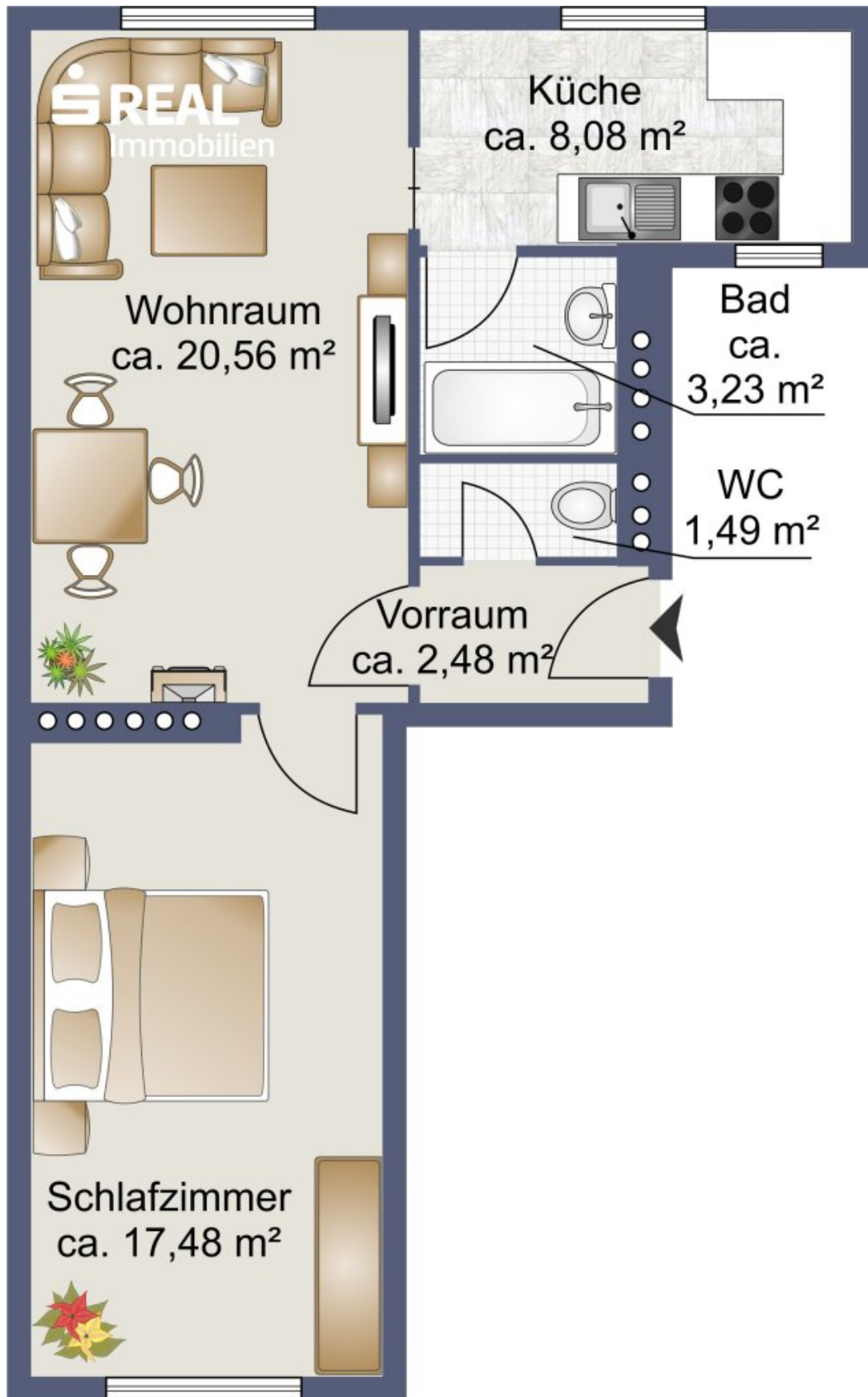
T +43 (0)5 0100 - 26229  
H +43 664 88899325











Skizze Planskizze





QUELLENSTRASSE 68-70/1/Top 18

Insgesamt 53,68 m²

Vorraum	2,48 m²
WC	1,49 m²
Wohnraum	20,56 m²
Schlafzimmer	17,84 m²
Küche	8,08 m²
Bad	3,23 m²

# 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 Frühstücksplatzerl** 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 Traumzu Hause.

**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

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