

## **Familie und WG - Sportliches Raumwunder im 5.Stock**



**Objektnummer: 7485/153**

**Eine Immobilie von Arthur Real GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Quellenstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Baujahr:	1956
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	87,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	<b>C</b> 96,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtmiete	1.195,00 €
Kaltmiete (netto)	988,00 €
Kaltmiete	1.195,00 €
Betriebskosten:	207,00 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Ing. Raoul-Arthur Billan**

Arthur Real GmbH  
Handelskai 300A / I / EG09  
1020 Wien

T +43 676 960 40 46

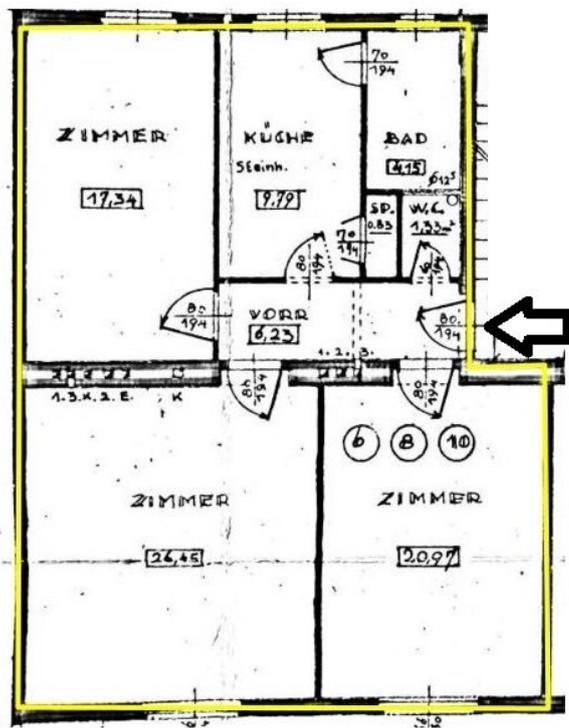
Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.

termin zur









# Objektbeschreibung

## Helle 3-Zimmer-Wohnung in Top-Lage

Zur Vermietung steht eine großzügige und lichtdurchflutete 3-Zimmer-Wohnung in der begehrten Quellenstraße im 10. Wiener Gemeindebezirk. Die Wohnung befindet sich im 5. Stock – ohne Lift, aber dafür mit einem einzigartigen Vorteil: der 5. Stock garantiert nicht nur eine unverbaubare Aussicht, sondern auch besonders viel Licht und eine angenehme Frischluftzufuhr. Das tägliche Treppensteigen sorgt zudem für einen gesunden und aktiven Start in den Tag.

Mit einer großzügigen Wohnfläche von 87 m<sup>2</sup> bietet diese moderne Wohnung ausreichend Platz für Paare, Wohngemeinschaften oder kleine Familien. Die Wohnung wurde vor wenigen Jahren umfassend und mit viel Liebe zum Detail saniert und bietet nun modernen Wohnkomfort bei gleichzeitigem Charme.

### Raumaufteilung:

- **Großzügiger Wohnbereich:** Ein lichtdurchflutetes Wohnzimmer, das zum Verweilen einlädt und durch die großen Fensterflächen viel Tageslicht in den Raum lässt.
- **Schlafzimmer:** Ein ruhiges, großes Schlafzimmer, das Platz für ein bequemes Bett und einen Kleiderschrank bietet.
- **Büro- oder Gästezimmer:** Ein weiteres Zimmer, das sich ideal als Arbeitszimmer oder Gästezimmer nutzen lässt.
- **Küche:** Eine voll ausgestattete, moderne Küche, die mit hochwertigen Geräten und viel Stauraum überzeugt.
- **Badezimmer:** Ein elegantes Badezimmer mit Dusche und hochwertigen Sanitäreinrichtungen.
- **WC:** Separates WC für mehr Komfort.

Zusätzlich gehört zur Wohnung ein Kellerabteil, das für zusätzlichen Stauraum sorgt und den

praktischen Nutzen dieser Wohnung unterstreicht.

### **Lage:**

Die Wohnung befindet sich in der Quellenstraße, einer hervorragend angebundenen und gut erreichbaren Lage in 1100 Wien. Direkt vor der Tür finden Sie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés und öffentliche Verkehrsmittel. Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist hervorragend, sodass Sie schnell und unkompliziert das Stadtzentrum sowie andere Stadtteile erreichen können.

Die ideale Wahl für all jene, die urbanes Leben und gleichzeitig eine ruhige, lichtdurchflutete Wohnung suchen!

### **HIGHLIGHTS:**

- 87 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 3 Zimmer, Küche, Bad und WC
- Komplettsaniert vor wenigen Jahren
- Sehr hell und lichtdurchflutet
- Kellerabteil
- Tolle Lage mit bester Anbindung
- 5.Stock ohne Lift – für Liebhaber des Aktivwohnens und der Frischluft

Für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung!

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen

Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <250m  
Apotheke <250m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m  
Kindergarten <250m  
Universität <750m  
Höhere Schule <2.250m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <250m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <250m  
Bank <250m  
Post <500m  
Polizei <750m

### **Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <250m  
Straßenbahn <250m  
Bahnhof <250m  
Autobahnanschluss <1.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap