

**\*\*Geräumige 4-Zimmer-Eigentumswohnung im 1. Liftstock  
– Zentrale Lage bei U1-U-Bahn\*\***



Außen

**Objektnummer: 141/81329**

**Eine Immobilie von Rustler Immobilien treuhand**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1100 Wien
<b>Baujahr:</b>	1972
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	98,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 51,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,27
<b>Kaufpreis:</b>	379.999,99 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 %

## Ihr Ansprechpartner



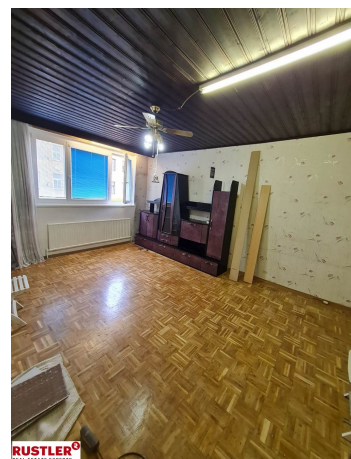
**Paula Polaniecki**

Rustler Immobilientreuhand

T 018949749 672

H +43 676 834 34 682

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







**RUSTLER**<sup>®</sup>  
REAL ESTATE EXPERTS



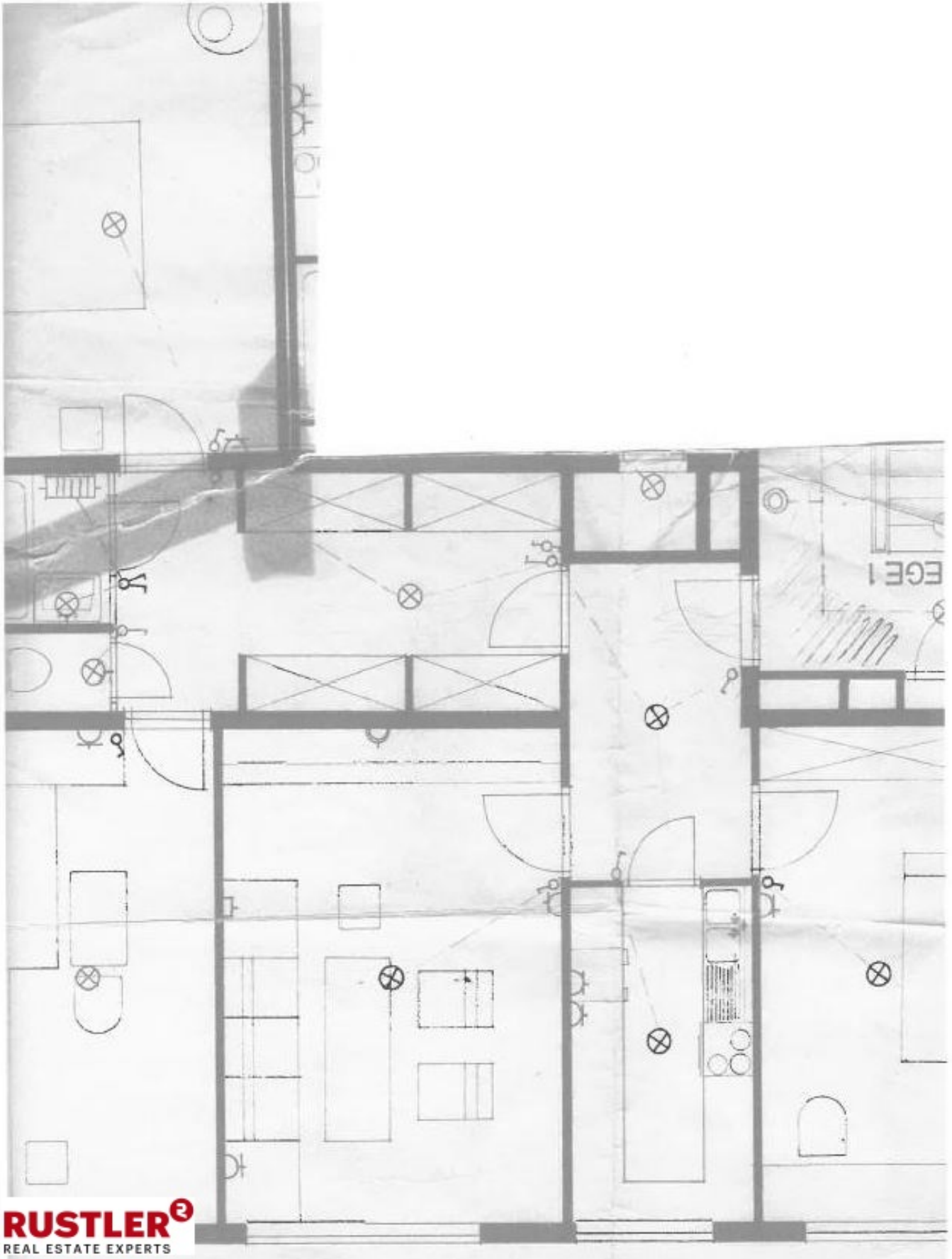
**RUSTLER**<sup>®</sup>  
REAL ESTATE EXPERTS



**RUSTLER**<sup>®</sup>  
REAL ESTATE EXPERTS







EGE 1



## Objektbeschreibung

Die großzügige 4-Zimmer-Eigentumswohnung mit einer Fläche von 98m<sup>2</sup> befindet sich im 1. Liftstock eines Gebäudes in der Quellenstraße, in unmittelbarer Nähe zur U1-Station Reumannplatz. Die durchdachte Aufteilung schafft eine einladende Atmosphäre, die sowohl für Paare als auch für Familien ideal geeignet ist. **Raumaufteilung** Wohnzimmer: Das geräumige Wohnzimmer ist der Mittelpunkt der Wohnung und lädt zu gemütlichen Abenden mit Familie und Freunden ein. Küche: Die separate Küche ist funktional gestaltet und bietet ausreichend Platz für einen Essbereich. Badezimmer: Das Badezimmer weist eine einfache Ausstattung auf und bietet Ihnen die Möglichkeit, es nach Ihren Wünschen zu gestalten. Es ist ein praktischer Raum, der Ihren täglichen Bedürfnissen gerecht wird. Separates WC: Zusätzlich zum Badezimmer steht Ihnen ein separates WC zur Verfügung, was den Alltag erleichtert. Schlafzimmer: Die drei Schlafzimmer sind variabel nutzbar und bieten ausreichend Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Ob als Kinderzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice – hier finden Sie den idealen Raum für Ihre Bedürfnisse. Schrankraum: Für zusätzlichen Stauraum eignet sich der separate Schrankraum wunderbar. Diese Lage bietet nicht nur eine hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, sondern auch eine Vielzahl von Einkaufs- und Versorgungsmöglichkeiten in der unmittelbaren Umgebung. **Infrastruktur** Durch die tolle öffentliche Verkehrsanbindung -) U-Bahn: U1 Reumannplatz -) Buslinie: 7A, 14A und 66A -) Straßenbahnlinie: 6 und 11 erreichen Sie auch das Stadtzentrum von Wien rasch. **Kosten** Kaufpreis: EUR 380.000,-- BK: ca. EUR 138,60 netto Liftkosten: ca. EUR 28,56 netto Rep.Reserve: ca. EUR 88,20 Heizkosten: ca. EUR 75,60 netto Warmwasser: ca. EUR 50,40 netto Provision: 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt Diese Eigentumswohnung kombiniert eine praktische Raumaufteilung mit einer attraktiven Lage und ist ideal für alle, die nach einem neuen Zuhause suchen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von diesem besonderen Wohnangebot!.