

**++IDEALES INVESTMENT ZUR VERMIETUNG++2 ZIMMER  
WOHNUNG in U-BAHN NÄHE++**



**Objektnummer: 13380**  
**Eine Immobilie von FAIRIN OG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1200 Wien
<b>Baujahr:</b>	1965
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	62,94 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 102,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 2,37
<b>Kaufpreis:</b>	254.910,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	141,20 €
<b>USt.:</b>	14,12 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

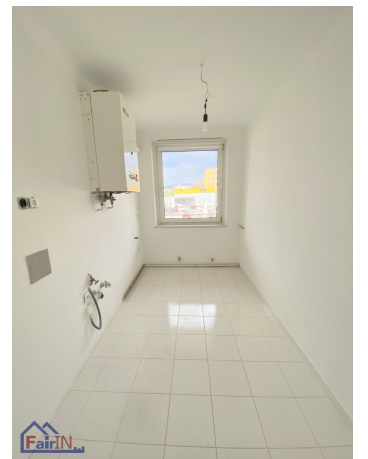
## Ihr Ansprechpartner

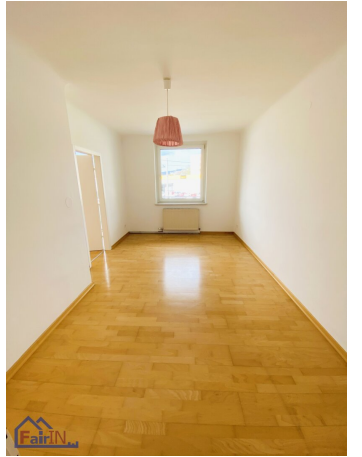
**Karolina Demic**

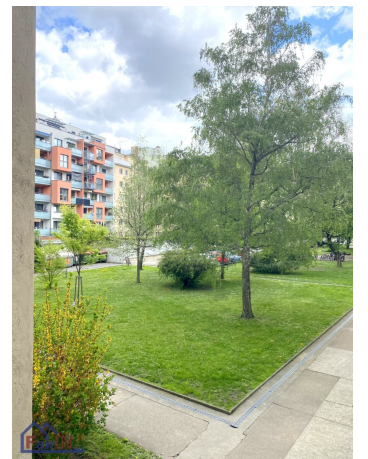
FAIRIN OG  
Schwenkgasse 31  
1120 Wien

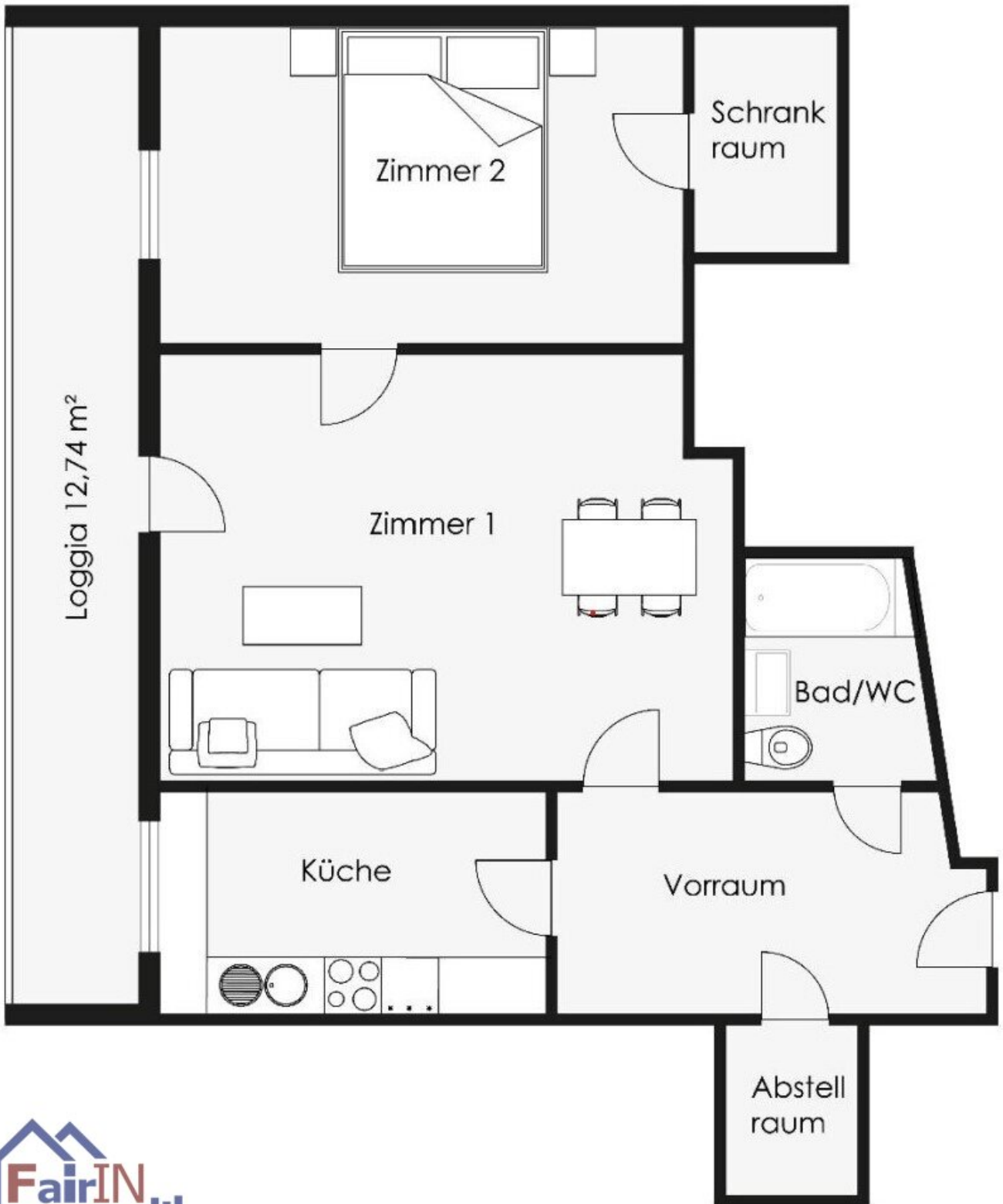
T +43 1 95 27 513  
H +43 676 930 56 76  
F +43 1 95 30 500

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









# Objektbeschreibung

## **++IDEALES INVESTMENT ZUR VERMIETUNG++**

Diese bezaubernde Wohnung in 1200 Wien bietet Ihnen eine traumhafte und bezahlbare Wohnmöglichkeit. Sie befindet sich in einem gepflegten Neubauhaus aus dem Jahre 1965 und liegt im 1. Liftstock des Hauses. Zu dieser Wohnung gehört natürlich auch noch ein Kellerabteil und des Weiteren gibt es einen Wasch- und Trockenraum für alle Bewohner des Hauses.

Aufteilung dieser Immobilie:

- Vorzimmer
- Abstellraum
- Badezimmer mit Toilette
- separate Küche
- Wohnzimmer
- Schlafzimmer
- Schrankraum
- extra große Loggia

Beschreibung dieser Immobilie:

Die Wohnfläche dieser Immobilie beträgt ca. 62,94m<sup>2</sup> und bietet Ihnen einen Vorraum mit Abstellraum, ein Wohnzimmer, eine separate Küche, ein Schlafzimmer mit separaten Schrankraum, ein Badezimmer mit Badewanne und Toilette sowie eine extra große Loggia mit ca. 12,74m<sup>2</sup>.

Die Wohnung wird mittels einer Gas-Tagenheizung beheizt und die Wärmeverteilung erfolgt über Radiatoren.

### Infrastruktur und Lage:

Die Wohnung befindet sich in einer sehr guten Lage. In unmittelbarer Nähe finden Sie verschiedene Einrichtungen wie einen Arzt, eine Apotheke, eine Klinik, ein Krankenhaus, eine Schule, einen Kindergarten, das Technikum Wien, einen Supermarkt, eine Bäckerei und ein Einkaufszentrum. Auch die Milenium City, der Augarten wie auch die Donauinsel befinden sich in der Nähe dieser Wohnung.

### Öffentliche Verkehrsmittel und Anbindung:

U-Bahn U6

Straßenbahn 1,2, 30, 31, 33

Bus 37A

Nightline N29

Autobahnauffahrt A22

### Fazit:

Wenn Sie nach einer bezahlbaren und zugleich zentral gelegenen Wohnung suchen, ist diese Wohnung in 1200 Wien die perfekte Wahl. Mit dem unschlagbaren Preis-Leistungs-Verhältnis, den vielen Einrichtungen in unmittelbarer Nähe und der hervorragenden Verkehrsanbindung bietet sie Ihnen alles, was Sie benötigen.

***Seien Sie also schnell und sichern Sie sich diese bezaubernde Wohnung!!!***

### Ihre Ansprechperson:

Frau Karolina Demic

Mobil: [0676/ 930 56 76](tel:06769305676)

E-Mail: [demic@fairin.at](mailto:demic@fairin.at)



For information in english please call one of our english speaking Salesman - Mr. Lehre [+43 676 595 75 58](tel:+436765957558)

### **Kaufnebenkosten:**

3,5% Grunderwerbsteuer,

1,1% Grundbucheintragungsgebühr,

3,0% Maklerhonorar + 20 % MwSt.

?% Vertragserrichtungskosten + 20 % MwSt

Bitte haben Sie dafür Verständnis, dass wir Ihnen aufgrund einer neuen Verbraucherrechte-Richtlinie 2011/83/EU bzw. Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetz(VRUG) vom 13.06.2014 genaue Unterlagen zu unseren Objekten, und Besichtigungsmöglichkeiten, erst dann zuschicken können, wenn Sie bestätigen, dass Sie unser sofortiges Tätigwerden wünschen und über Ihre Rücktrittsrechte (die Kenntnis vom Verlust des Rücktrittsrechts nach § 11 FAGG) aufgeklärt wurden. Sie bekommen nach Ihrer Anfrage ein Mail mit genaueren Objektinformation und Provisionsvereinbarung. Diese Information und Provisionsvereinbarung muss dann vor Besichtigung von Ihnen bestätigt werden. Ihre Daten werden selbstverständlich vertraulich behandelt.

Wir sind als Doppelmakler tätig und vertreten gleichermaßen die Interessen des Käufers als auch des Verkäufers.

Firmenname: FairIN OG

Adresse: 1120 Wien, Spittelbreitengasse 46/5/R03

Eingang: 1120 Wien, Schwenkgasse 31

Telefon : [+43 1 952 75 13](tel:+4319527513)

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <500m  
Höhere Schule <1.000m

**Nahversorgung**

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

**Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <1.000m

**Verkehr**

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap