

*****GUTE LAGE++AB
SOFORT***ERSTBEZUG***3-Zimmerwohnung im 18.Bez *****



**Objektnummer: 13571
Eine Immobilie von FAIRIN OG**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1180 Wien,Währing
Zustand:	Erstbezug
Wohnfläche:	70,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 114,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,86
Kaufpreis:	368.500,00 €
Betriebskosten:	221,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

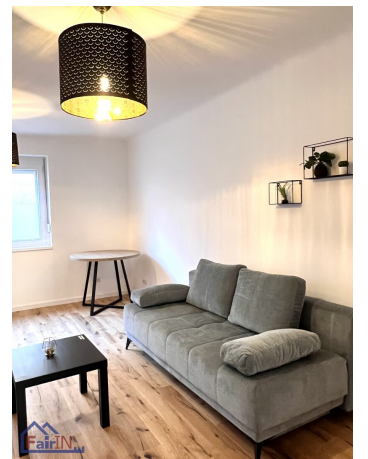
FAIRIN Immobilien Team

FAIRIN OG
Spittelbreitengasse 46/5/R03
1120 Wien

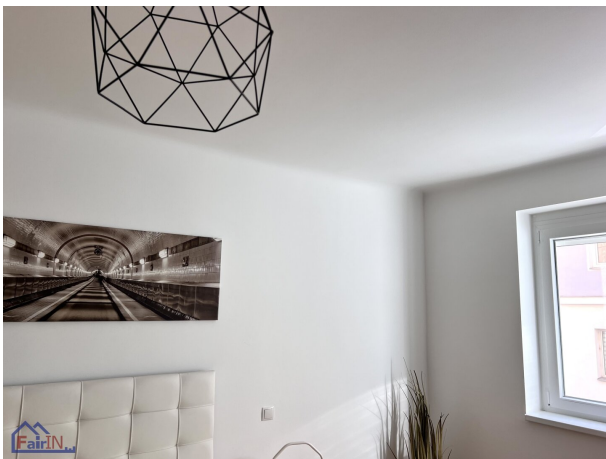
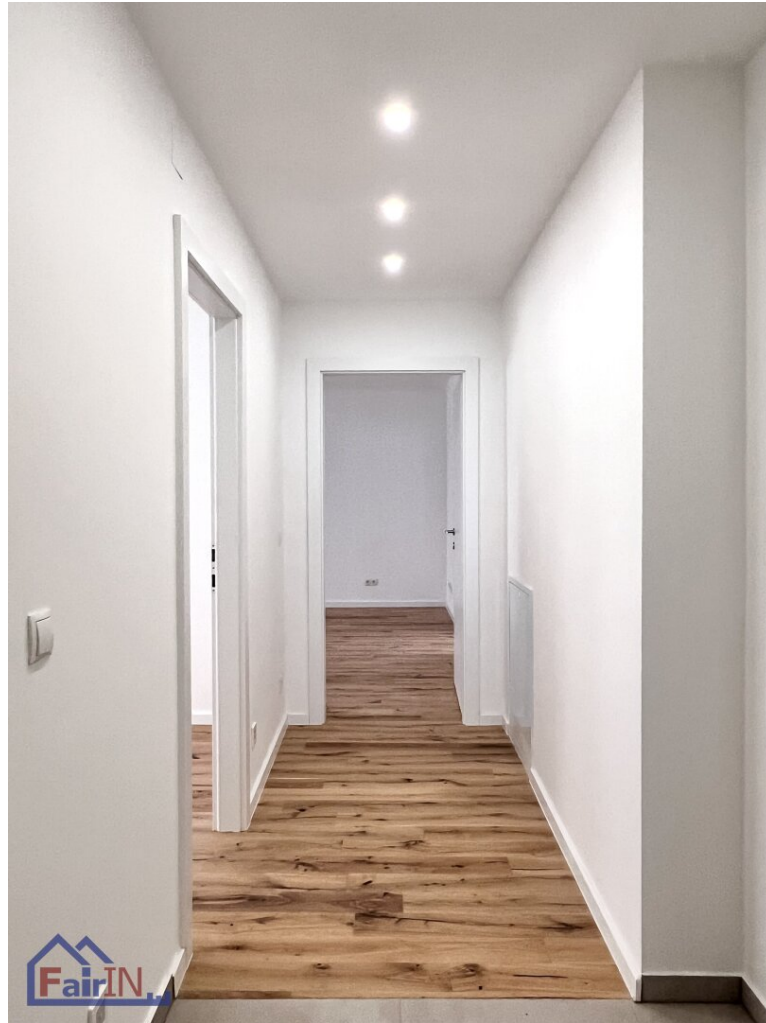
T +43 1 95 27513
H +43 699 166 00 166
F +43 1 95 30 500

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











Objektbeschreibung

Objektbeschreibung:

Die angebotene 3-Zimmerwohnung im 18. Wiener Gemeindebezirk wurde kürzlich vollständig saniert und präsentiert sich in einem modernen und hochwertigen Zustand. Die Fußbodenheizung sorgt für angenehme Wärme, und die Wohnung befindet sich im Hochparterre. Die insgesamt drei Zimmer bieten ausreichend Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten.

Beim Betreten der Wohnung gelangen Sie zunächst in den Vorraum. Der Wohnbereich ist mit Küchenanschlüssen ausgestattet, und das Badezimmer wurde top saniert, inklusive einer Dusche, einem Waschmaschinenanschluss und einem Doppelwaschbecken. Zwei weitere Schlafzimmer bieten flexible Nutzungsmöglichkeiten. Die kürzlich erneuerten **Fenster** mit **Rollos** und **Fliegengitter** tragen dazu bei, Verkehrsräusche auf ein Minimum zu reduzieren.

Raumaufteilung:

- Vorraum
- Wohnküche (Küche ohne geräten)
- Zwei Schlafzimmer
- Badezimmer mit Dusche und Waschmaschinenanschluss
- Toilette

Weitere Ausstattungsdetails:

- Fußbodenheizung
- Sicherheitstüre
- Parkettboden

- Hochwertig ausgestattete Sanitärräume

Lage: Die Wohnung liegt im 18. Bezirk von Wien in einem ruhigen, grünen und besonders kinderfreundlichen Wohnviertel. Die Umgebung zeichnet sich durch zahlreiche Grünflächen, Geschäfte und Restaurants aus. In der Nähe befinden sich Boutiquen, Kaffeehäuser, Restaurants sowie Schulen, Kindergärten und ein Fitnessstudio. Ein nahegelegener Park bietet Erholung für alle Altersgruppen. Die gute Verkehrsanbindung und die Anwesenheit mehrerer öffentlicher Verkehrsmittel, wie die Straßenbahnlinien 9 und 42 sowie die U-Bahn U6 (Station: Michelbeuern, ca. 5-7 Minuten Gehminuten entfernt), ermöglichen einen schnellen und bequemen Transport. Das Allgemeine Krankenhaus (AKH) befindet sich ebenfalls in unmittelbarer Nähe.

Öffentliche Verkehrsmittel:

- Straßenbahnlinie: 9, 42
- U-Bahn U6 (Station: Michelbeuern, ca.5-7 Min Gehminuten entfernt)

Für weitere Fragen oder einen persönlichen Besichtigungstermin stehen wir Ihnen selbstverständlich gerne zur Verfügung - Sie erreichen uns jederzeit unter [0699/ 166 00 166](tel:069916600166).

Ihr Fairin Immobilien-Team

Mobil: [0699/ 166 00 166](tel:069916600166)

E-Mail: ib@fairin.at

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)