

**\*\*DER SOMMER STEHT VOR DER TÜR-LOGGIA wartet \*\*  
**1230 WIEN\*\*NEUBAU\*\*2-ZIMMER \*\*Schnell zugreifen !!!\*\*****



**Objektnummer: 13580**  
**Eine Immobilie von FAIRIN OG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1230 Wien
<b>Baujahr:</b>	1967
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	57,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 100,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>G</b> 4,24
<b>Kaufpreis:</b>	230.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	133,94 €
<b>USt.:</b>	13,39 €

## 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

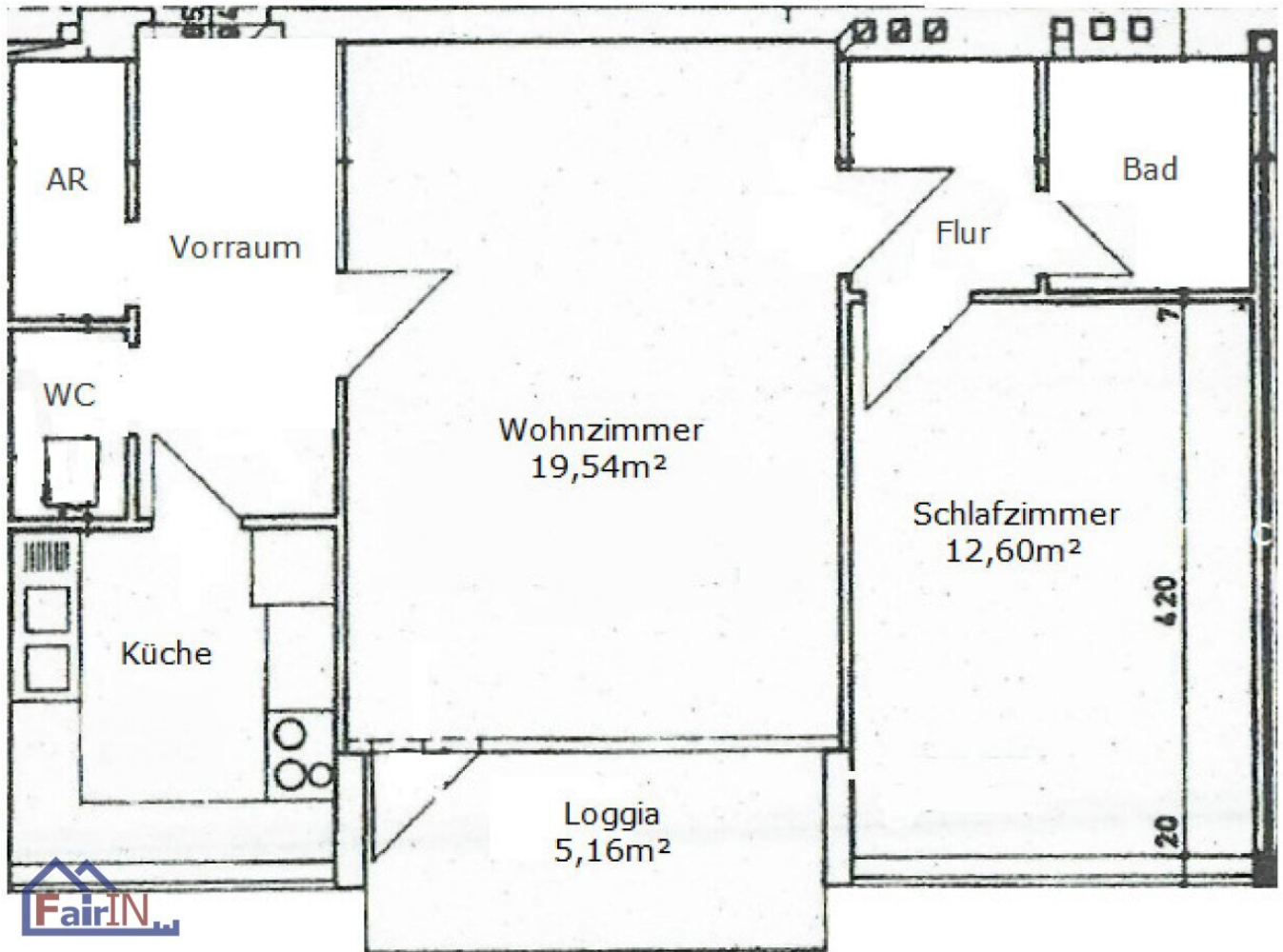
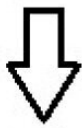
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











## Objektbeschreibung

### **Zum Verkauf gelangt eine 2-Zimmer Wohnung !**

Diese ca. 51,59m<sup>2</sup> große, sanierungsbedürftige Wohnung befindet sich im zweiten Stock ohne Lift eines gepflegten Neubaus und ist nach Südwesten ausgerichtet.

Vom Vorzimmer aus sind sowohl die Küche als auch das große Wohnzimmer direkt begehbar. Vom geräumigen Wohnzimmer gelangt man auf die rund 5,16m<sup>2</sup> große Loggia und in den separaten Flur welcher in das Schlafzimmer, als auch das Badezimmer führt.

Erfüllen Sie sich Ihren Traum von den eigenen vier Wänden und gestalten Sie sich Ihr Zuhause genauso wie Sie es wollen. Es ist ein DG-Ausbau geplant.

### **Raumaufteilung**

- Wohnzimmer
- Küche
- Schlafzimmer
- Badezimmer
- separate Toilette
- Abstellraum
- Vorraum
- Flur

### **Ausstattung:**

- Loggia
- Hauszentralheizung

Für einen Besichtigungstermin oder Fragen stehe ich Ihnen gern zur Verfügung.

Sanierungsbedürftig!

**Wir machen darauf aufmerksam, dass bei einem Erwerb zu Vermietungszwecken die erzielbare Miete dem WGG (Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz) unterliegt.**

Wiens jüngster Bezirk Liesing bietet - mit seinem hohen Grünflächenanteil von 31 Prozent und der guten öffentlichen, als auch verkehrstechnischen Anbindung – ein besonders lebenswertes Wohnumfeld. Auch diverse Nahversorger des täglichen Bedarfs finden sich in unmittelbarer Umgebung. Das hohe Wachstumspotenzial und die Nähe zu Naherholungsgebieten wie dem Wienerwald oder dem Liesingbachtal machen den 23. zu einem Bezirk mit einer besonders hohen Lebensqualität. Öffentliche Verkehrsanbindung: Bus 253, 254 in Gehweite Straßenbahn 60 ( ca. 10 Minuten)

**Ihre Ansprechperson:**

Herr: Slavko Bogosavljevic

Mobil: [069912535257](tel:069912535257)

E-Mail: [viki.bogo@gmail.com](mailto:viki.bogo@gmail.com)

**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)

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <1.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <1.500m  
Universität <5.500m  
Höhere Schule <7.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <2.000m

#### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <2.500m

#### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <4.500m



Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <2.500m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap