

**++ALTBAUFLAIR++1030 WIEN++Schnell  
Besichtigen++Ruhige Wohnung++**



**Objektnummer: 13594**

**Eine Immobilie von FAIRIN OG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1030 Wien
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	54,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 122,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 2,25
<b>Kaufpreis:</b>	237.250,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	106,17 €
<b>USt.:</b>	13,14 €
<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.



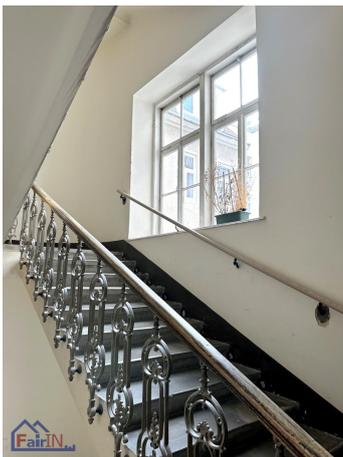












# Objektbeschreibung

## 2- Zimmer Wohnung in 1030 WIEN!

Mit der Straßenbahnlinie 18 in nur 10 Minuten zum Hauptbahnhof - zwischen Belvedere, Botanischen Garten und Schweizergarten gelegen - wartet diese hofseitige Wohnung auf seine/n neue/n Besitzer/in.

Die Räumlichkeiten sind im 2.Liftstock gelegen, das Gebäude mit gegliederter Fassade wurde um 1900 erbaut.

Über den Vorraum und die Küche erreicht man die beiden Zimmer in Hofruhelage. Das Bad mit Fenster verfügt über eine Dusche und ein WC.

Die Wohnung wird mittels einer Gasetagenheizung beheizt und befindet sich in gutem Zustand.

Es bestehen leichte m2-Differenzen zwischen dem Nutzwertgutachten (53,30m2) und dem Plan (52,69m2).

## Raumaufteilung

- 2 Zimmer
- Küche
- Bad mit Dusche und WC
- Vorraum

## Ausstattung

- Parkettböden
- Gasetagenheizung

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

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

Im beliebten Dritten – der neuen Mitte Wiens – da wo Kunst und Geschichte im Schloss Belvedere auf Sie warten. Genau hier, zwischen Schweizergarten, Botanischen Garten und Belvedere, finden Sie die Adresse dieser sanierungsbedürftigen Altbauwohnung. Die öffentliche Verkehrsanbindung ist durch den nahegelegenen Hauptbahnhof ausgezeichnet. Sie erreichen sowohl die Innenstadt in Kürze als auch den Flughafen in ca. 20 Minuten. Sämtliche Nahversorger und zahlreiche Geschäfte in der Fasangasse gehören hier ganz selbstverständlich zu Ihrem unmittelbaren Umfeld. Öffentliche Verkehrsanbindung: Perfekte öffentliche Anbindung durch die Linien O, 1, 18, D, 13A und U1-Südtiroler Platz.

## **Ausstattung**

- Fertigparkett
- Fliesen
- Gas
- Etagenheizung
- Einbauküche
- Personenaufzug
- Bad mit WC
- Dusche
- Fahrradraum
- U-Bahn-Nähe
- WG geeignet

- Doppel- / Mehrfachverglasung
  
- Kunststofffenster

BESUCHEN SIE UNSERE WEBSEITE [WWW.FAIRIN.AT](http://WWW.FAIRIN.AT) VIELLEICHT FINDEN SICH WEITERE INTERESSANTE IMMOBILIEN FÜR SIE.

**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 Informationen und die 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)

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap