

**—Besichtigungen am 06.02.25 ab 17:00 Uhr—Traumhaftes Starterpaket: Erdgeschoss-Wohnung mit 2 Zimmern in zentraler Lage um nur 99.000,00 €!**



**Objektnummer: 13562**

**Eine Immobilie von FAIRIN OG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Erdgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1160 Wien
<b>Baujahr:</b>	1891
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Nutzfläche:</b>	30,46 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	F 209,06 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	F 3,76
<b>Kaufpreis:</b>	99.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	94,43 €
<b>USt.:</b>	9,44 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

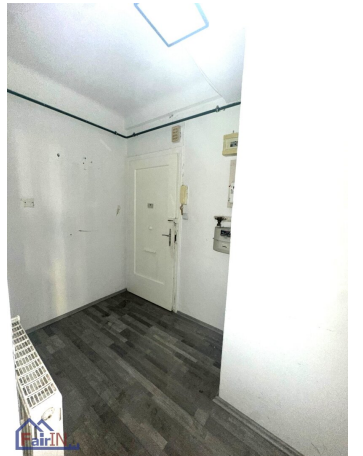
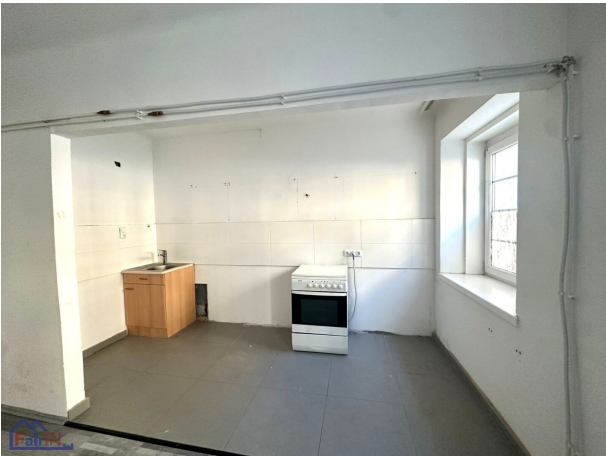
## Ihr Ansprechpartner

**Klaudija Krstic**

FAIRIN OG  
Spittelbreitengasse 46/5/R03  
1120 Wien

T +43 1 95 27 513  
H 06767748565  
F +43 1 95 30 500

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





## Objektbeschreibung

Sie sind auf der Suche nach einer gemütlichen und gut gelegenen Wohnung in Wien? Dann haben wir genau das Richtige für Sie! In der beliebten Gegend von 1160 Wien, befindet sich diese charmante Erdgeschosswohnung, die zum Kauf angeboten wird. Mit einem Kaufpreis von nur 99.000,00 € und einer Fläche von 30,46m<sup>2</sup>, bietet sie Ihnen alles, was Sie für ein komfortables und urbanes Wohnen benötigen.

Die Wohnung verfügt über 2 Zimmer und ist in einem gepflegten Zustand. Dank der Gas-Etagenheizung, ist es Ihnen möglich, Ihre Heizkosten individuell zu steuern und somit für ein angenehmes Raumklima zu sorgen. Auch die moderne Dusche trägt zu Ihrem Wohlbefinden bei. Die Wohnung eignet sich nicht nur ideal für Singles oder Paare, sondern ist auch WG-geeignet. Die Räume können nach Ihren individuellen Wünschen und Bedürfnissen verändert werden, sodass Sie sich hier ganz nach Ihrem Geschmack einrichten können.

Das Gebäude ist ein solides Massivhaus mit einem Satteldach und Doppel- bzw. Mehrfachverglasung, was für eine gute Energieeffizienz sorgt und somit auch langfristig Ihre Nebenkosten gering hält. Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen und gut gepflegten Wohnanlage, die Ihnen ein hohes Maß an Privatsphäre und Sicherheit bietet.

Die Verkehrsanbindung ist hier optimal. Mit Bus, U-Bahn, Straßenbahn und Bahnhof in unmittelbarer Nähe, sind Sie bestens angebunden und können ganz bequem und schnell die Innenstadt erreichen. Auch für Pendler ist die Lage ideal, da der Hauptbahnhof und der Flughafen Wien-Schwechat in kurzer Zeit erreichbar sind.

Die Umgebung bietet Ihnen alles, was Sie für Ihren täglichen Bedarf benötigen. In unmittelbarer Nähe befinden sich Ärzte, Apotheken, Kliniken und Krankenhäuser. Auch für Familien mit Kindern ist die Lage ideal, da sich Schulen, Kindergärten und Höhere Schulen in der Nähe befinden. Für den Lebensmitteleinkauf stehen Ihnen Supermärkte, Bäckereien und ein Einkaufszentrum zur Verfügung.

Lassen Sie sich diese einzigartige Gelegenheit nicht entgehen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin für Ihre Traumwohnung in Wien. Wir freuen uns darauf, Sie bei der Erfüllung Ihres Wohntraums zu unterstützen.

Die Wohnung ist Sanierungsbedürftig !

### **Ihre Ansprechperson:**

Frau Klaudija Krstic

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

**Tel.06767748565**

**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 <1.000m

Krankenhaus <1.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.500m  
Höhere Schule <1.000m

**Nahversorgung**

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

**Sonstige**

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

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.000m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap