

**—Schlagen Sie ZU— ++Besichtigungstermin  
Vereinbaren++SÜDBALKON - HELLE WOHNUNG MIT  
WEITBLICK**



**Objektnummer: 13538**  
**Eine Immobilie von FAIRIN OG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1100 Wien
<b>Baujahr:</b>	1959
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	68,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Balkone:</b>	1
<b>Keller:</b>	5,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 93,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>E</b> 2,86
<b>Kaufpreis:</b>	199.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	165,38 €
<b>USt.:</b>	21,02 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Klaudija Krstic**

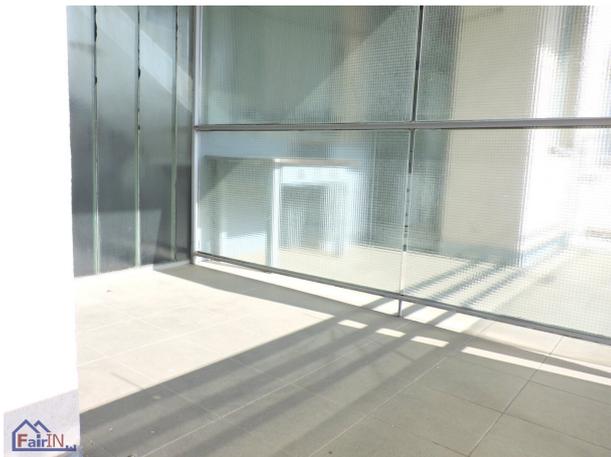
FAIRIN OG  
Spittelbreitengasse 46/5/R03  
1120 Wien

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

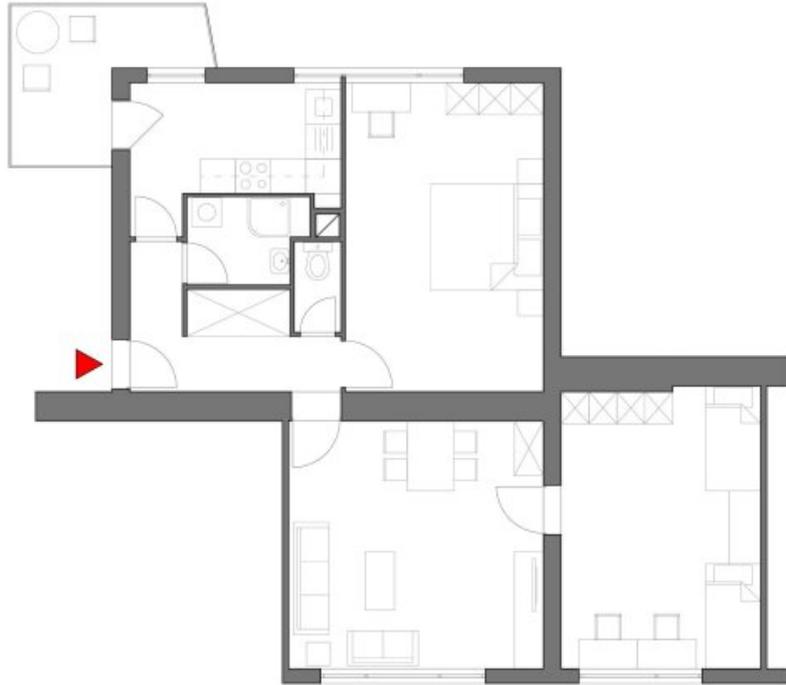
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt diese sonnendurchflutete 3 Zimmer Wohnung im 4. Liftstock eines sehr gepflegten Hauses mit einem südseitig ausgerichtetem Balkon (Hofseite-Ruhelage). Die Wohnung besticht durch Ihre besonders gute Raumaufteilung. Separate, zeitlos ausgestattete Küche. Geräumige Schlafzimmer mit Weitblick, Bad mit Dusche und Waschmaschinenanschluss, WC separat, geräumige Diele im Vorraum für den Garderobenschrank. Ein Kellerabteil steht ebenfalls zur Verfügung.

Am Gebäude wurde vor einigen Jahren eine neue Wärmeschutzfassade angebracht und somit den Wert der Immobilie gesteigert sowie die Energiekennzahl verbessert.

- thermische Sanierung bereits erfolgt
- 4. Liftstock
- sehr gute Raumaufteilung
- Optimale Anbindung an öffentlichen Verkehr
- Straßenbahn 67, 0
- U-Bahn U1 Reumanplatz
- sehr gute Einkaufs-Infrastruktur in Gehdistanz
- WG-geeignet
- Keller: vorhanden
- Heizung: Gasetagenheizung

Sanierungsbedürftig!

**Kaufnebenkosten:**

3,5% Grunderwerbsteuer,

1,1% Grundbucheintragungsgebühr,

3,0% Maklerhonorar + 20 % MwSt.

?% Vertragserrichtungskosten + 20 % MwSt

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

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.

Für weitere Informationen und einen Besichtigungstermin stehe ich Ihnen sehr gerne zur Verfügung:

Karolina Demic

Mobile: [0676/9305676](tel:06769305676)

Klaudija Krstic

[0676/7748565](tel:06767748565)

Firmenname: FairIN OG

Adresse: 1120 Wien, Meidling, Schwenkgasse 31 Telefon und Fax: [+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.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <2.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap