

**\*\*\*Ab Sofort\*\*\*2,5-Zimmer Eigentumswohnung in  
gepflegtem Altbau\*\*\***



**Objektnummer: 13659**

**Eine Immobilie von FAIRIN OG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1100 Wien
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	46,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	96,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 109,88 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 2,14
<b>Kaufpreis:</b>	213.990,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

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

## 2,5-Zimmer Eigentumswohnung in gepflegtem Altbau

Zum Verkauf steht eine charmante 2,5-Zimmer Eigentumswohnung, die sich im Hochparterre eines gepflegten Altbaus befindet. Mit einer Wohnfläche von ca. 46 m<sup>2</sup> und zusätzlich ca. 50 m<sup>2</sup> Nutzfläche im Hof bietet diese Wohnung eine angenehme Wohnatmosphäre. Ein Kellerabteil gehört ebenfalls zur Wohnung und bietet zusätzlichen Stauraum.

### Aufteilung der Wohnung:

- **Vorzimmer:** Verflies und mit einer praktischen Küchennische ausgestattet.
- **Küche:** Integriert als Nische im Vorzimmer.
- **Badezimmer:** Verflies mit Dusche, Handwaschbecken und WC.
- **Wohnzimmer:** Groß und lichtdurchflutet durch ein großes Fenster.
- **2 Schlafzimmer:** Bieten ausreichend Platz und Komfort.

**Beschreibung der Wohnung:** Die Wohnung wurde kürzlich saniert und befindet sich in einem guten Zustand. Die Räume sind hell und einladend, insbesondere das geräumige Wohn- und Schlafzimmer, das durch das große Fenster viel natürliches Licht erhält.

**Infrastruktur und Lage:** Die Wohnung liegt in einer gut erschlossenen Umgebung mit zahlreichen Geschäften des täglichen Bedarfs in unmittelbarer Nähe, darunter ein Billa, der nur 2 Minuten entfernt ist. Der Wiener Hauptbahnhof ist weniger als 1 km entfernt, und das Familienbad Gudrunstraße ist in wenigen Gehminuten erreichbar. Der Böhmisches Prater, ein beliebtes Erholungsgebiet, ist nur 10 Minuten zu Fuß entfernt.

### Öffentliche Verkehrsanbindung:

- **Bus:** Linie 69A
- **Straßenbahn:** Linie 6

- **Wien Hauptbahnhof:** In unmittelbarer Nähe

**Kontakt:** Für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin stehen wir Ihnen jederzeit zur Verfügung. Sie erreichen uns unter 0699/ 166 00 166.

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

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

Firmenname: FairIN OG

Adresse: 1120 Wien, Meidling, Schwenkgasse 31

Telefon und Fax: [+43 1 952 75 13](tel:+4319527513)

40

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <2.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <500m  
Höhere Schule <2.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m



Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap