

**\*\*\*NEUER PREIS\*\*\* AB SOFORT \*\*\*Doppelhaushälfte mit  
eigenen Gärten in 1230 Wien\*\*\***



**Objektnummer: 13663**

**Eine Immobilie von FAIRIN OG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Doppelhaushälfte
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1230 Wien
<b>Baujahr:</b>	2021
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	99,90 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	140,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	40,64 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 37,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A+</b> 0,67
<b>Kaufpreis:</b>	699.990,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

### FAIRIN Immobilien Team

FAIRIN OG  
Spittelbreitengasse 46/5/R03  
1120 Wien

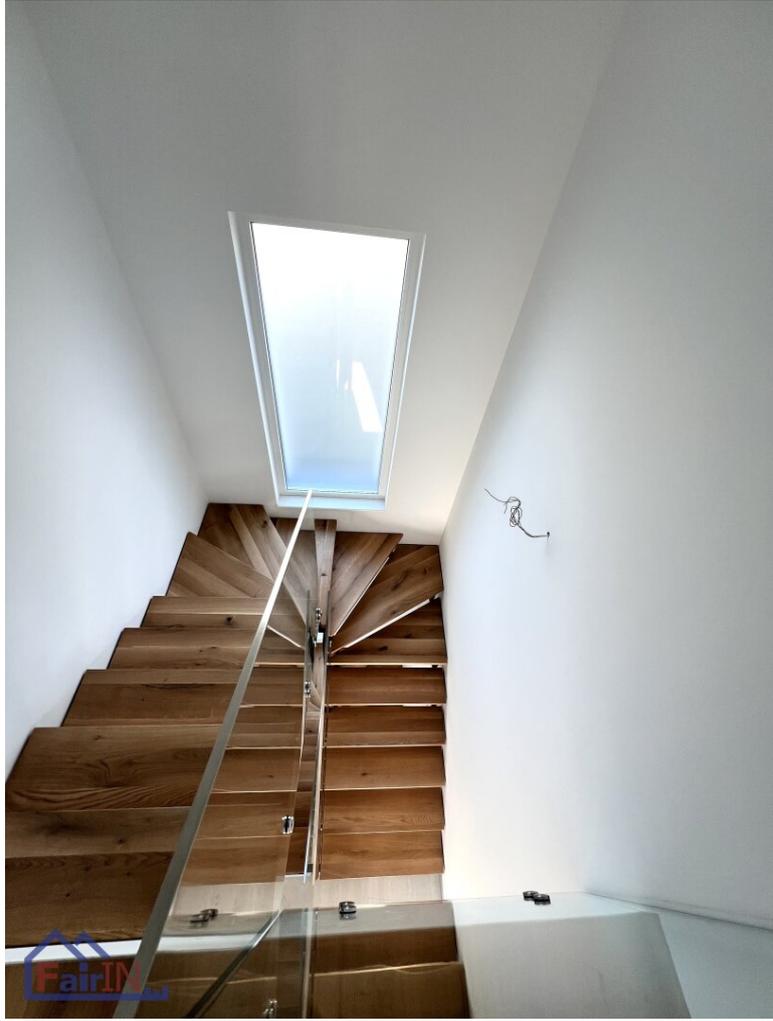
T +43 1 95 27513  
H +43 699 166 00 166  
F +43 1 95 30 500

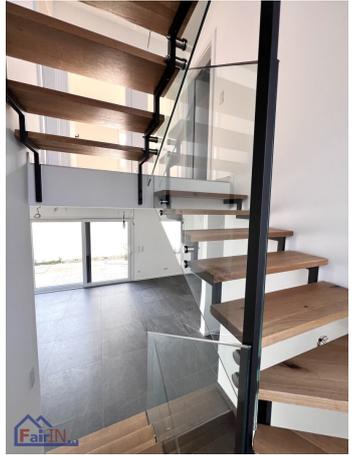
Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.

termin zur







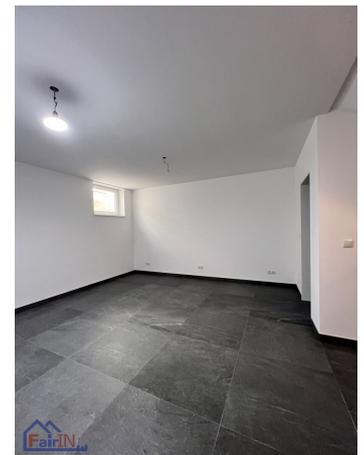








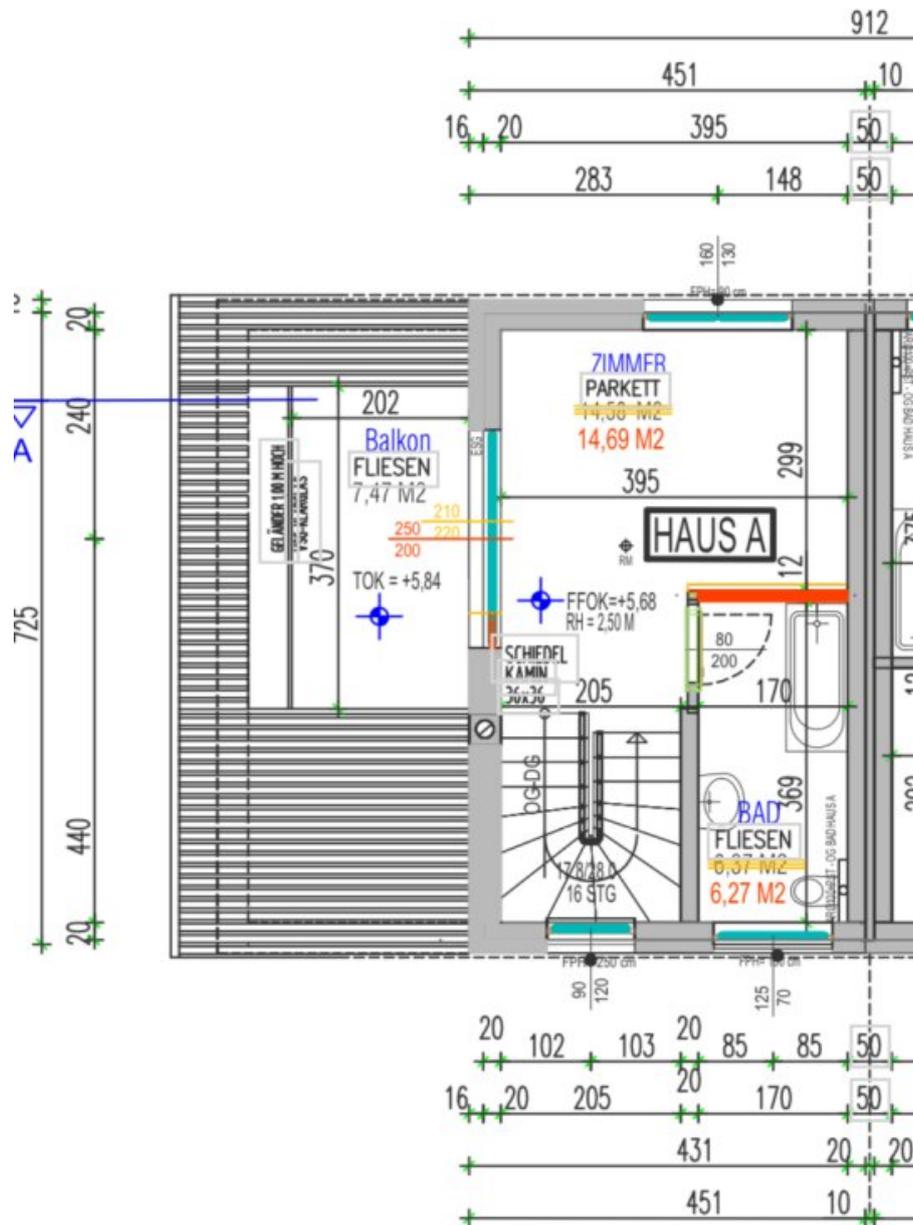
Haus/Top A		Wohnung	
Raum	Umgebung	Einheitsfläche	Gesamtfläche
Anteil Kellergeschoss			
Lager	fl. Einheitsplan	34,96 m <sup>2</sup>	
Technikraum	fl. Einheitsplan	-2,88 m <sup>2</sup>	
Anteil Erdgeschoss			40,84 m <sup>2</sup>
Vorraum	fl. Einheitsplan	4,28 m <sup>2</sup>	
Wohn-/Ess-Küche	fl. Einheitsplan	29,72 m <sup>2</sup>	
WC	fl. Einheitsplan	-3,58 m <sup>2</sup>	
Anteil Obergeschoss			39,98 m <sup>2</sup>
Vorraum	fl. Einheitsplan	2,94 m <sup>2</sup>	
Zimmer	fl. Einheitsplan	10,06 m <sup>2</sup>	
Zimmer	fl. Einheitsplan	10,94 m <sup>2</sup>	
Büro	fl. Einheitsplan	6,66 m <sup>2</sup>	
Bad	fl. Einheitsplan	-6,32 m <sup>2</sup>	
Anteil Dachgeschoss			36,99 m <sup>2</sup>
Zimmer	fl. Einheitsplan	14,58 m <sup>2</sup>	
Bad	fl. Einheitsplan	-6,32 m <sup>2</sup>	
		22,95 m <sup>2</sup>	140,76 m <sup>2</sup>
Ergebnisbereich 1 (Brdgeseholl)	2,60*1,26+1,24*1,50	5,89 m <sup>2</sup>	5,89 m <sup>2</sup>
Ergebnisbereich 2 (Brdgeseholl)	3,50*1,50	5,25 m <sup>2</sup>	22,41 m <sup>2</sup>
Terrasse (Brdgeseholl)	fl. Einheitsplan	12,50 m <sup>2</sup>	12,50 m <sup>2</sup>
Balkon (Dachgeschoss)	fl. Einheitsplan	2,41 m <sup>2</sup>	2,41 m <sup>2</sup>
Vorgarten 1 (Brdgeseholl)	7,43*3,50+5,89 m <sup>2</sup>	16,40 m <sup>2</sup>	16,40 m <sup>2</sup>
Garten 1 (Brdgeseholl)	10,47*3,10+3,90*3,5	-12,30 m <sup>2</sup>	44,87 m <sup>2</sup>











## DACHGESCHOSS

WOHNNUTZFLÄCHE HAUS A ~~20,95 M2~~ + BALKON 7

WOHNNUTZFLÄCHE HAUS A NEU 20,96 M2 + BALKON 7

WOHNNUTZFLÄCHE HAUS B 20,95 M2 + BALKON 7



# Objektbeschreibung

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine moderne, vollunterkellerte Doppelhaushälfte in Neubauweise mit ca. 140 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche und eigenen Gärten. Das Objekt befindet sich in einer ruhigen Seitengasse im 23. Wiener Gemeindebezirk, nahe der U-Bahnlinie U6.

## Raumaufteilung

- **Kellergeschoss (KG):** Keller/Hobbyraum, Technikraum, Abstellraum.
- **Erdgeschoss (EG):** Vorraum, Wohnküche, Toilette, Terrasse mit Eigengarten.
- **Obergeschoss (OG):** Flur, zwei Schlafzimmer, Badezimmer mit Toilette.
- **Dachgeschoss (DG):** Zimmer, Badezimmer mit Toilette, Terrasse.

## Ausstattung

- Hochwertiger Parkettboden in Wohn- und Schlafräumen.
- Nassräume gefliest mit qualitativem Feinsteinzeug.
- Beheizung über Luftwärmepumpe mit Fußbodenheizung.
- PKW-Stellplatz ist vorhanden.

Detaillierte Informationen zur Bau- und Ausstattungsbeschreibung sind auf Anfrage erhältlich.

## Infrastruktur

Die zentrale Lage bietet zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten in der Umgebung. Die Anbindung

an öffentliche Verkehrsmittel ist hervorragend. Kindergärten und Schulen befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Für weitere Fragen oder einen persönlichen Besichtigungstermin stehen wir Ihnen selbstverständlich gerne zur Verfügung - Sie erreichen uns jederzeit unter [0699/ 166 00 166](tel:069916600166).

### **Ihr Fairin Immobilien-Team**

Mobil: [0699/ 166 00 166](tel:069916600166)

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

### **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 <1.500m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <500m

Universität <5.000m

Höhere Schule <4.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <1.000m

Post <1.500m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <2.500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap