

**++SCHNELL BESICHTIGEN++Traumhafte 84m<sup>2</sup>  
Etagenwohnung in 1100 Wien - Perfekt gepflegt zum Kauf !**



**Objektnummer: 13672**

**Eine Immobilie von FAIRIN OG**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                         |  |
|-------------------------|--|
| <b>Art:</b>             | Wohnung - Etage                          |
| <b>Land:</b>            | Österreich                               |
| <b>PLZ/Ort:</b>         | 1100 Wien                                |
| <b>Zustand:</b>         | Gepflegt                                 |
| <b>Wohnfläche:</b>      | 84,00 m <sup>2</sup>                     |
| <b>Zimmer:</b>          | 4  |
| <b>Bäder:</b>           | 1  |
| <b>WC:</b>              | 1  |
| <b>Keller:</b>          | 3,00 m <sup>2</sup>                      |
| <b>Heizwärmebedarf:</b> | <b>D</b> 109,30 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Kaufpreis:</b>       | 249.000,00 €                             |
| <b>Betriebskosten:</b>  | 194,16 €                                 |
| <b>USt.:</b>            | 21,24 €                                  |

## Ihr Ansprechpartner

**Karolina Demic**

FAIRIN OG  
Schwenkgasse 31  
1120 Wien

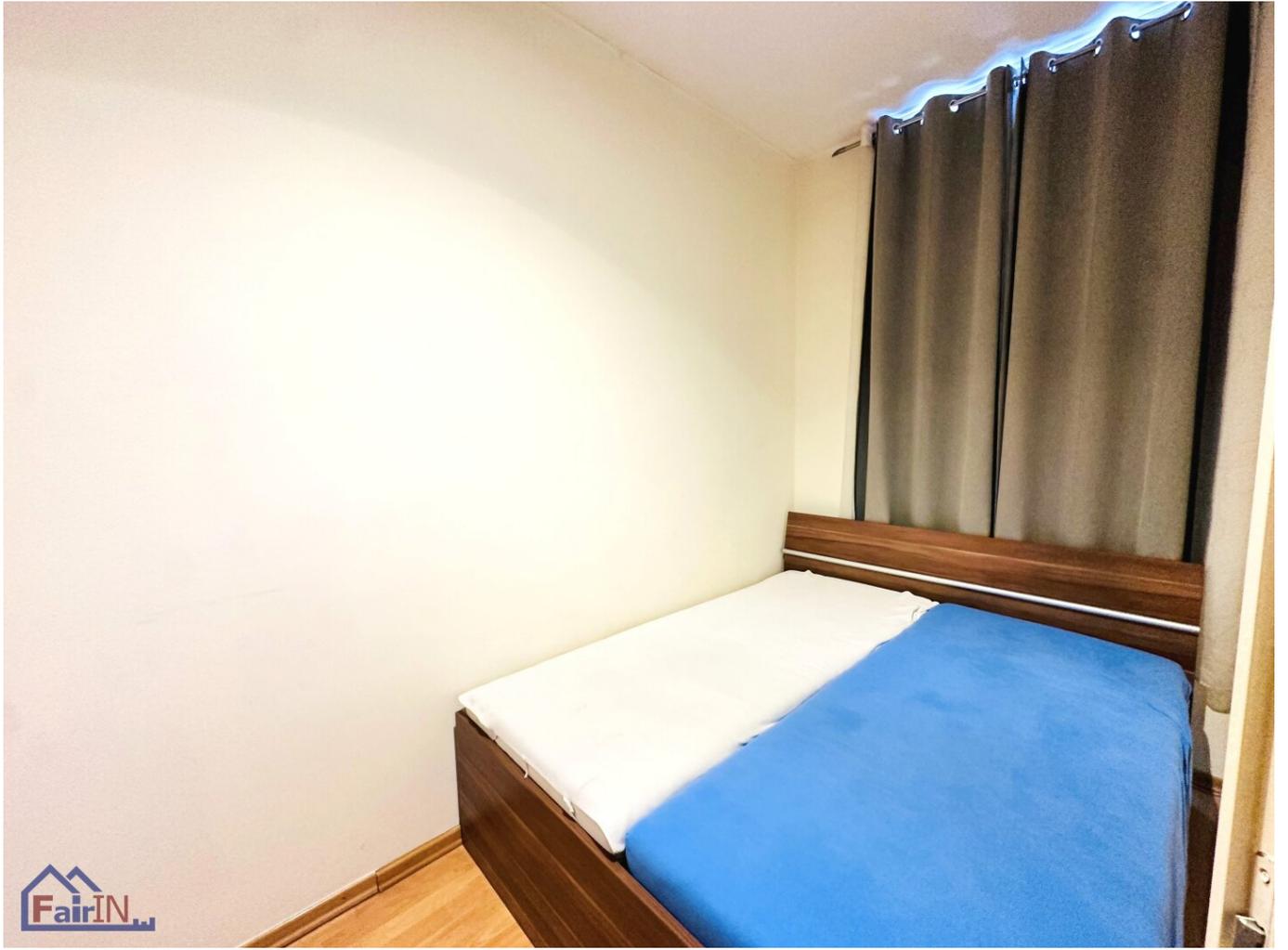
T +43 1 95 27 513  
H +43 676 930 56 76  
F +43 1 95 30 500

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









## Objektbeschreibung

Sie sind auf der Suche nach einer Wohnung in Wien, die Ihnen neben einer zentralen Lage auch eine großzügige Wohnfläche und einen atemberaubenden Ausblick bietet? Dann sollten Sie sich diese Immobilie genauer anschauen!

Die angebotene Etagenwohnung befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus im 10. Wiener Bezirk und besticht durch ihre optimale Lage. Mit einer Fläche von 84m<sup>2</sup> bietet sie ausreichend Platz für Paare, kleine Familien oder auch als WG geeignet. Der Kaufpreis von 269.000,00 € macht diese Wohnung zu einem erschwinglichen Traumobjekt.

Doch nicht nur die Größe und der Preis sind hier ausschlaggebend, sondern auch die Aufteilung der Räumlichkeiten. Die Wohnung verfügt über insgesamt 3 Zimmer, die individuell gestaltet und genutzt werden können. Ob als Schlafzimmer, Arbeitszimmer oder Kinderzimmer, hier haben Sie genügend Freiraum für Ihre persönlichen Wünsche. Zudem sind die Räume dank großer Fenster lichtdurchflutet und bieten somit eine angenehme Atmosphäre. Es ist noch eine 1-Zimmer Wohnung dabei die komplett separat ist, ausgestattet mit einem Badezimmer, WC und einer Küche - dient perfekt zur Vermietung !

Ein weiteres Highlight dieser Immobilie ist der beeindruckende Stadtblick, den Sie von der Wohnung aus genießen können. Hier können Sie die pulsierende Stadt im Blick behalten und gleichzeitig die Vorzüge einer ruhigen Wohngegend genießen. Egal ob bei einem gemütlichen Frühstück oder einem Glas Wein am Abend, der Ausblick wird Sie immer wieder aufs Neue begeistern.

Auch die Ausstattung der Wohnung lässt keine Wünsche offen. Eine moderne Einbauküche ist bereits vorhanden und bietet Ihnen genügend Stauraum für Ihre Küchenutensilien. Die Beheizung erfolgt über eine effiziente Gas-Etagenheizung, die für angenehme Wärme in den kalten Monaten sorgt. Das Badezimmer verfügt über ein Fenster, eine Badewanne und ist somit der ideale Ort für Entspannung nach einem langen Tag. Zudem sind die Toilette und das Badezimmer getrennt voneinander, was besonders praktisch ist, wenn mehrere Personen die Wohnung nutzen.

Auch die Verkehrsanbindung dieser Wohnung lässt keine Wünsche offen. Mit Bus, U-Bahn, Straßenbahn und Bahnhof in unmittelbarer Nähe, sind Sie bestens angebunden und können alle wichtigen Ziele in Wien schnell und bequem erreichen. Auch die umliegenden Infrastrukturen, wie Ärzte, Apotheken, Kliniken, Schulen, Kindergärten, Supermärkte und Bäckereien bieten Ihnen alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen.

Sichern Sie sich jetzt diese traumhafte Wohnung in Wien und genießen Sie das Leben in der österreichischen Hauptstadt in vollen Zügen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von diesem einzigartigen Angebot. Wir freuen uns auf Ihren Anruf!

**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 sehr gerne zur Verfügung:

Karolina Demic

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

Firmenname: FairIN OG

Adresse: 1120 Wien, Meidling, Schwenkgasse 31 Telefon und Fax: [+43 1 952 75 13](tel:+4319527513)

**Infrastruktur / Entfernungen****Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m  
Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.500m  
Höhere Schule <2.000m

### **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 <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap