

**Neue Traumwohnung in Wien 1160 - 3 Zimmer, 1. Etage,  
Erstbezug, U-Bahn-Nähe - nur 265.000,00 €!**



**Objektnummer: 13687**  
**Eine Immobilie von FAIRIN OG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1160 Wien
<b>Baujahr:</b>	1954
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	50,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	5,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 45,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,32
<b>Kaufpreis:</b>	265.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	78,85 €
<b>USt.:</b>	10,15 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Karolina Demic**

FAIRIN OG  
Schwenkgasse 31  
1120 Wien

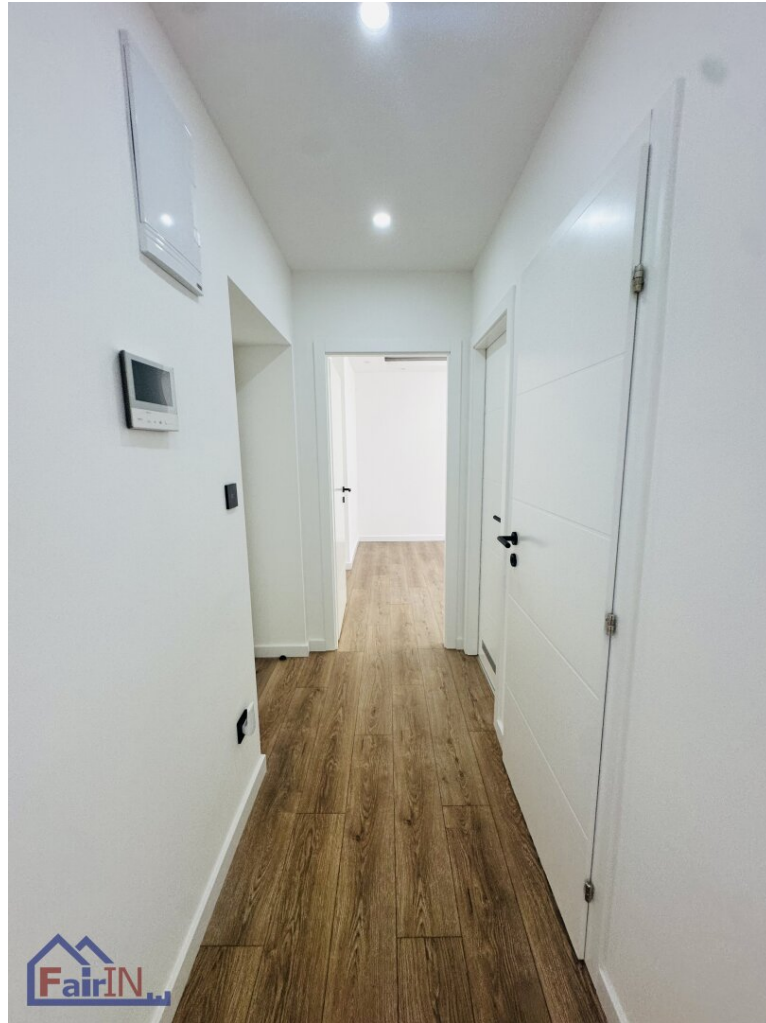
T +43 1 95 27 513  
H +43 676 930 56 76  
F +43 1 95 30 500

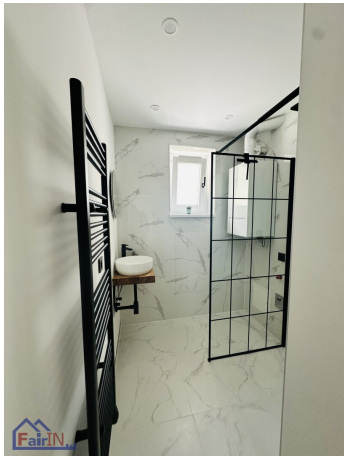
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.























Landsteinergerasse 3/5, 1160 Wien



Vorraum	5,20m <sup>2</sup>
Wohnküche	17,00m <sup>2</sup>
Kinderzimmer	7,80m <sup>2</sup>
WC	1,30m <sup>2</sup>
Badezimmer	4,50m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	14,20m <sup>2</sup>
<b>INSGESAMT</b>	<b>50,00m<sup>2</sup></b>



Landsteinergerasse 3/5, 1160 Wien



Vorraum	5,20m <sup>2</sup>
Wohnküche	17,00m <sup>2</sup>
Kinderzimmer	7,80m <sup>2</sup>
WC	1,30m <sup>2</sup>
Badezimmer	4,50m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	14,20m <sup>2</sup>
<b>INSGESAMT</b>	<b>50,00m<sup>2</sup></b>



## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrer neuen Traumwohnung in 1160 Wien! Hier erwartet Sie eine moderne, hochwertige und perfekt gelegene Immobilie, die alle Ihre Wohnträume erfüllen wird. Die Wohnung befindet sich in der 1. Etage eines erst kürzlich errichteten Gebäudes und ist somit ein Erstbezug. Der Kaufpreis von nur 265.000,00 € macht diese Wohnung zu einem wahren Schnäppchen.

Auf 50m<sup>2</sup> Fläche verteilen sich 3 Zimmer, die Ihnen ausreichend Platz für individuelle Gestaltung bieten. Die Wohnung überzeugt mit einer hochwertigen Ausstattung, bestehend aus Fliesen und Parkett, die für ein modernes und gemütliches Ambiente sorgen. Die Gas-Zentralheizung sorgt für wohlige Wärme an kalten Tagen. Die Einbauküche ist bereits im Kaufpreis enthalten und bietet Ihnen viel Stauraum sowie alle notwendigen Geräte für die Zubereitung Ihrer Lieblings Speisen.

Das Highlight der Wohnung ist das moderne Badezimmer, ausgestattet mit einer Dusche und einem Fenster für ausreichend Tageslicht. Hier können Sie sich nach einem langen Tag entspannen und Ihre Sorgen vergessen.

Doch nicht nur die Wohnung selbst ist ein wahres Juwel, sondern auch die Lage lässt keine Wünsche offen. Die U-Bahn-Station ist nur wenige Gehminuten entfernt und bietet Ihnen eine optimale Verbindung in das Stadtzentrum.

Bus, Straßenbahn und Bahnhof Ottakring befinden sich in unmittelbarer Nähe und ermöglichen Ihnen eine schnelle und bequeme Fortbewegung.

Für Ihr Wohlbefinden ist ebenfalls gesorgt, denn in der direkten Umgebung finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen. Ob Arzt, Apotheke, Klinik, Krankenhaus, Schule, Kindergarten, Universität oder Höhere Schule – alles ist in kurzer Zeit zu erreichen. Auch Supermärkte und Bäckereien befinden sich in unmittelbarer Nähe und bieten Ihnen eine große Auswahl an frischen Lebensmitteln.

Überzeugen Sie sich selbst von dieser einzigartigen Immobilie und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns darauf, Ihnen Ihr neues Zuhause präsentieren zu dürfen und Ihnen bei Fragen und Wünschen zur Seite zu stehen. Nutzen Sie diese einmalige Chance und sichern Sie sich Ihre Traumwohnung in 1160 Wien!

### Raumaufteilung:

- Wohnzimmer
- Schlafzimmer

- Kinderzimmer
- Küchenbereich
- Badezimmer
- Toilette

Die Wohnung wurde komplett saniert von Elektrik bis hin zur Heizung ( Elektrobefund vorhanden & Therme Befund).

Angaben laut Eigentümer.

#### **Allgemeine Teile & Keller:**

Die Wohnung verfügt über ein Kellerabteil.

**!!Jederzeit ist eine Besichtigung möglich !!**

#### **Ihre Ansprechpersonen:**

Frau Karolina Demic

Mobil: [0676/ 930 56 76](tel:06769305676)

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

Herr Oliver Nastasijevic

Mobil: [0699 11303766](tel:069911303766)

BESUCHEN SIE UNSERE WEBSEITE [WWW.FAIRIN.AT](http://WWW.FAIRIN.AT) VIELLEICHT FINDEN SICH WEITERE INTERESSANTE OBJEKTE FÜR SIE.

#### **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 <500m

Krankenhaus <1.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m  
Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <1.000m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap