

**.\*\*\*Moderne 3-Zimmer Eigentumswohnung im Herzen von  
Wien Favoriten\*\*\***



**Objektnummer: 13710**

**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>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	72,90 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 98,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 1,78
<b>Kaufpreis:</b>	288.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	172,75 €
<b>USt.:</b>	17,28 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

### **FAIRIN Immobilien Team**

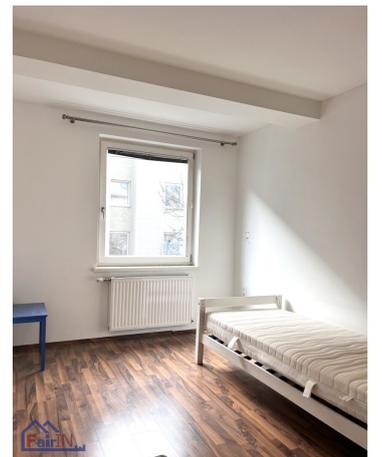
FAIRIN OG  
Spittelbreitengasse 46/5/R03  
1120 Wien

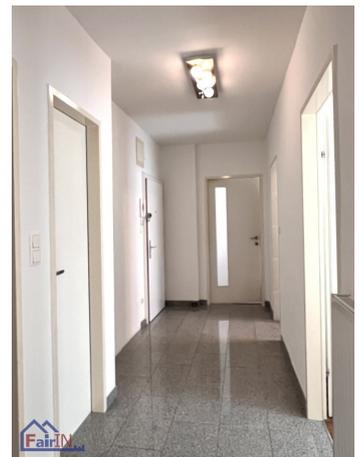
T +43 1 95 27513  
H +43 699 166 00 166  
F +43 1 95 30 500

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



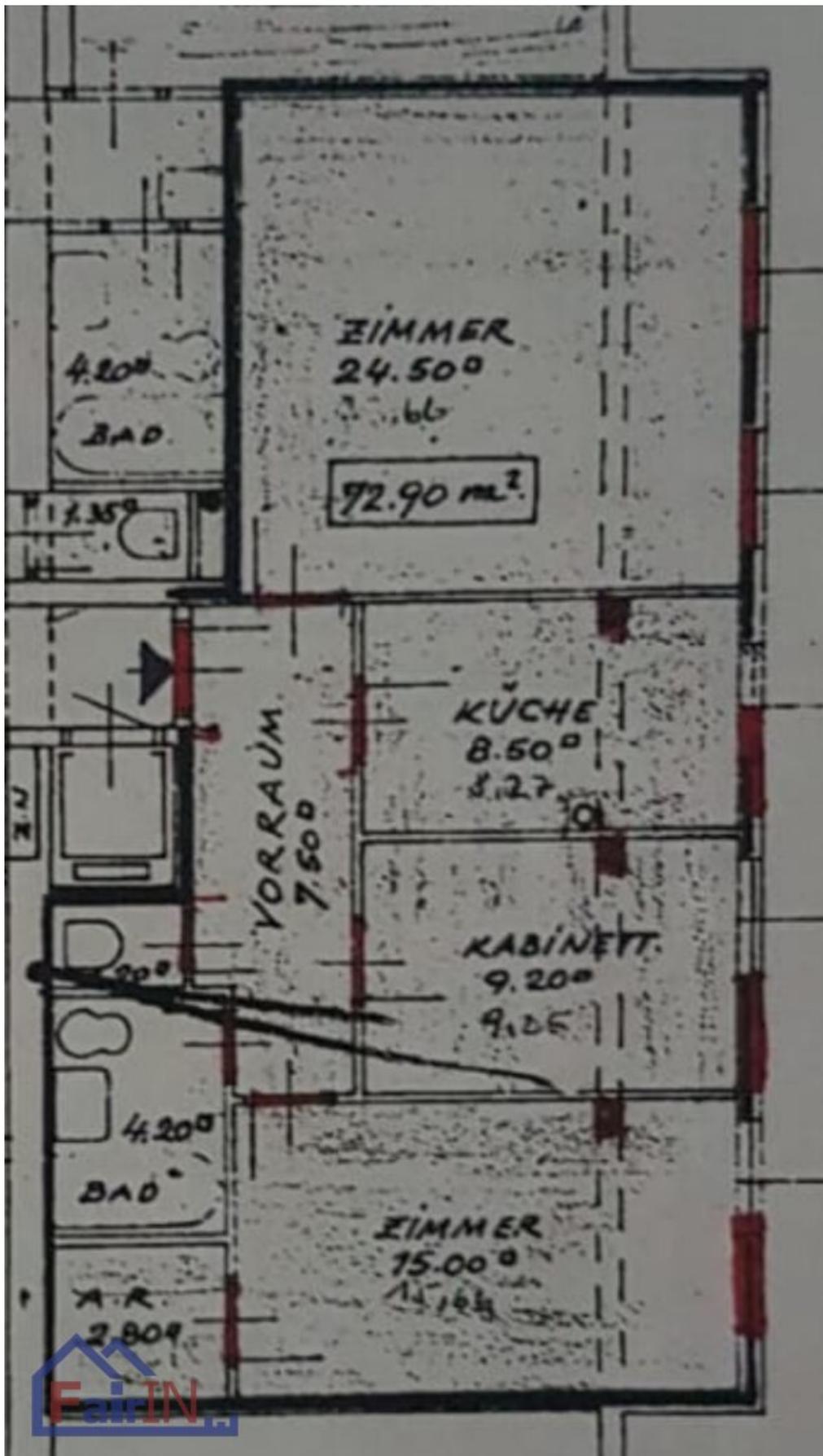












# Objektbeschreibung

## Moderne 3-Zimmer Eigentumswohnung im Herzen von Wien Favoriten

### Objektbeschreibung:

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

Diese charmante Eigentumswohnung befindet sich im 2. Liftstock der Hardtmuthgasse und bietet auf ca.73 m<sup>2</sup> eine großzügige, moderne und stilvolle Wohnfläche. Die Wohnung wurde kürzlich komplett saniert, einschließlich aller Böden, Fenster, Türen, Sanitäranlagen sowie sämtlicher Leitungen (Strom, Wasser, Kanal, Heizung). Sie bietet ein ideales Umfeld für komfortables Wohnen und gemütliche Abende mit Familie und Freunden.

Die Raumaufteilung ist durchdacht und funktional: Vom großzügigen Vorzimmer aus gelangen Sie in das helle Wohnzimmer, die voll ausgestattete Einbauküche sowie in zwei Schlafzimmer, die viel Platz für Ihre individuellen Bedürfnisse bieten. Das Badezimmer wurde mit modernen Fliesen ausgestattet und verfügt über alle nötigen Anschlüsse. Eine separate Toilette sorgt für zusätzlichen Komfort.

Die hochwertigen Laminatböden schaffen eine angenehme Atmosphäre, während die stilvollen Fliesen in den Nassräumen den eleganten Charakter der Wohnung unterstreichen.

### Raumaufteilung:

- Vorzimmer
- Wohnzimmer
- Küche
- Schlafzimmer 1
- Schlafzimmer 2 (Kinderzimmer)
- Badezimmer

- Separate Toilette

### **Lage & Infrastruktur:**

Die Wohnung besticht durch ihre hervorragende Lage im 10. Wiener Gemeindebezirk, Favoriten. Sie befindet sich nur 10 Gehminuten von den U-Bahn-Stationen **U1 Troststraße** und **U1 Reumannplatz** entfernt. Auch zahlreiche Straßenbahn- und Bushaltestellen (z. B. Linie O, 67, 65A, N66, 66A, 200, 7A und 15A) sind fußläufig erreichbar und garantieren eine schnelle Anbindung an das Wiener Stadtzentrum.

Die infrastrukturelle Versorgung lässt keine Wünsche offen: Diverse Einkaufsmöglichkeiten, Banken, Postfilialen sowie Drogeriemärkte sind nur wenige Minuten entfernt. Große Möbelhäuser wie Kika und Möbelix sowie zahlreiche Restaurants und Cafés runden das Angebot ab.

Für die Gesundheitsversorgung stehen Ärzte in der Nähe zur Verfügung, und auch Fitnesscenter sind leicht erreichbar. Der **Hauptbahnhof** sowie die **Südosttangente** befinden sich in unmittelbarer Nähe, was diese Wohnung auch für Pendler äußerst attraktiv macht.

Naturfreunde kommen ebenfalls auf ihre Kosten: Beliebte Naherholungsgebiete wie der **Oberlaaer Park**, der **Böhmische Prater** sowie das **Laaberbergbad** und der **Wienerberg** sind schnell erreichbar.

### **Zusammenfassung:**

Diese wunderschöne 3-Zimmer Eigentumswohnung bietet nicht nur durch ihre moderne Ausstattung und großzügige Raumaufteilung, sondern auch durch ihre perfekte Lage eine einzigartige Lebensqualität. Mit einer hervorragenden Anbindung an den öffentlichen Verkehr und zahlreichen Freizeitmöglichkeiten in der Umgebung eignet sich dieses Objekt ideal für Stadtliebhaber, Pendler und Familien.

Verpassen Sie nicht die Gelegenheit, dieses attraktive Angebot zu besichtigen und Ihr neues Zuhause zu finden!

**Für weitere Fragen oder einen persönlichen Besichtigungstermin erreichen Sie uns unter:**

???? 0699 / 166 00 166

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

**Ihr Fairin Immobilien-Team**

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

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

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)