

**Lebe im Herzen Wiens - Moderne Wohnung mit Garten für  
275.000€, 60.04m<sup>2</sup>, gepflegt und flexibel gestaltbar**



**Objektnummer: 13723**  
**Eine Immobilie von FAIRIN OG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1150 Wien
<b>Baujahr:</b>	1914
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	60,04 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Garten:</b>	70,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	3,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 113,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 2,31
<b>Kaufpreis:</b>	275.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	112,34 €
<b>USt.:</b>	13,95 €

## Ihr Ansprechpartner

### **Bogosavljevic**

FAIRIN OG  
Spittelbreitengasse 46/5/R03  
1120 Wien

T 019527513  
H 069912535257  
F 019530500

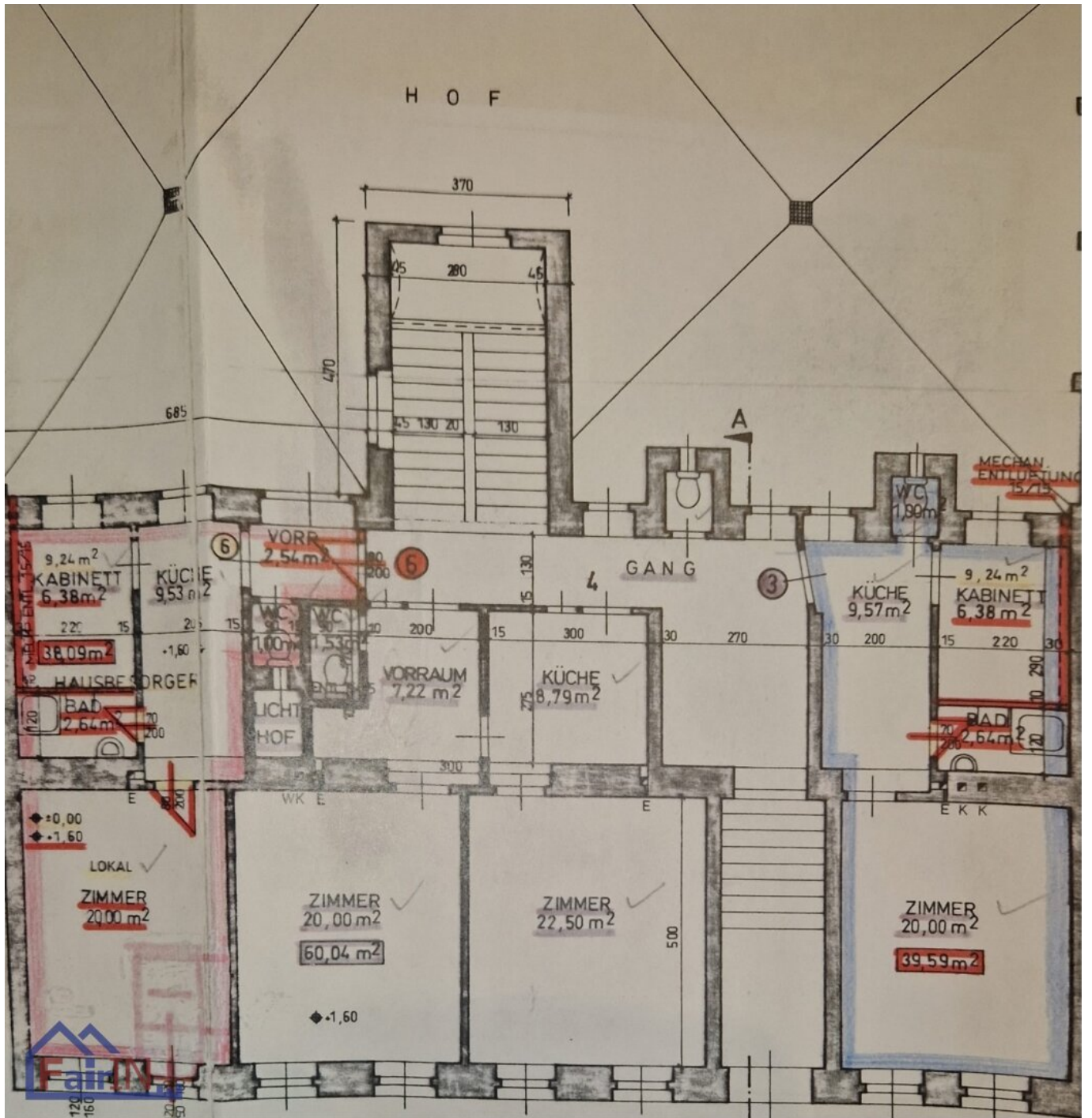
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

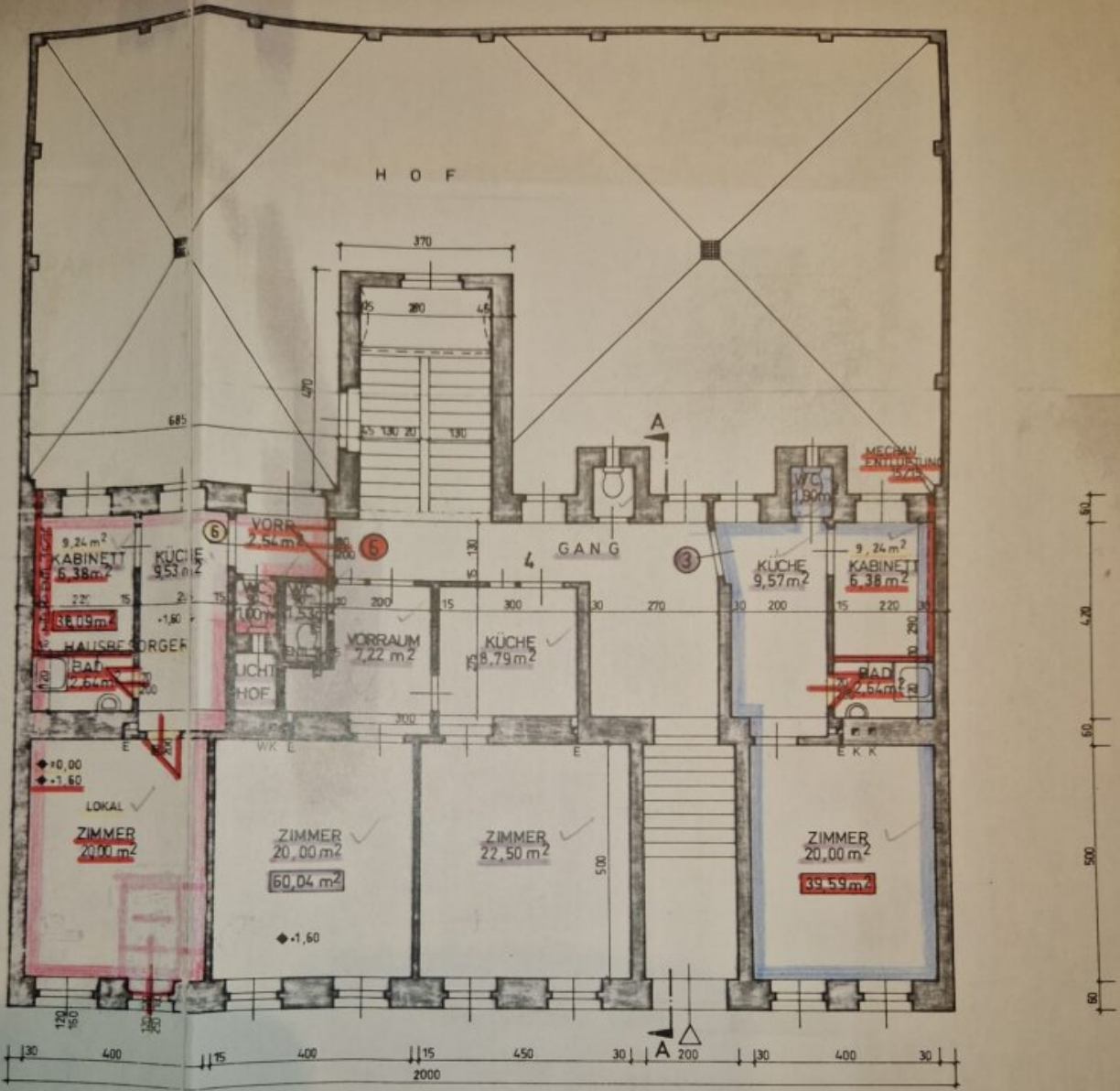












ALT 3 40  
NEU 3 40

ERDGESCHOSS

WOHNUNG 38 81 m<sup>2</sup>

- BESTAND
- ABBRUCH [aufgelassen]
- NEU





## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in 1150 Wien! Diese wunderschöne Wohnung bietet Ihnen nicht nur ein gemütliches und komfortables Wohnen, sondern auch eine erstklassige Lage in der pulsierenden Hauptstadt Österreichs.

Mit einer großzügigen Wohnfläche von 60,04m<sup>2</sup> bietet diese gepflegte Wohnung ausreichend Platz für Singles, Paare oder kleine Familien. Das Highlight dieser Immobilie ist der eigene Garten, der zum Entspannen und Genießen einlädt. Hier können Sie Ihre Seele baumeln lassen und den stressigen Alltag hinter sich lassen.

Die Wohnung ist in einem sehr guten Zustand und verfügt über eine hochwertige Einbauküche, die im Kaufpreis bereits enthalten ist. Auch für Wohngemeinschaften ist diese Wohnung bestens geeignet, da die Räume veränderbar sind und somit jeder Bewohner seinen eigenen persönlichen Bereich gestalten kann.

Das Haus selbst ist in massiver Bauweise mit einem Satteldach errichtet und überzeugt durch seine solide Bauweise. Die doppel- oder mehrfachverglasten Kunststofffenster sorgen für eine hervorragende Isolierung und somit für ein angenehmes Wohnklima zu jeder Jahreszeit. Die Verwendung von Ziegelsteinen als Baumaterial garantiert zudem eine hohe Langlebigkeit und Wertbeständigkeit.

Die Verkehrsanbindung dieser Wohnung ist ideal. Mit den öffentlichen Verkehrsmitteln wie Bus, U-Bahn, Straßenbahn und Bahnhof sind Sie schnell und bequem in der ganzen Stadt unterwegs. Auch für Pendler ist diese Immobilie ideal gelegen, da der Hauptbahnhof nur wenige Minuten entfernt ist.

Auch die Infrastruktur lässt keine Wünsche offen. In unmittelbarer Nähe befinden sich alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs, wie Ärzte, Apotheken, Schulen, Kindergärten, Universitäten und Höhere Schulen. Für ausgiebige Shoppingtouren stehen Ihnen zahlreiche Supermärkte, Bäckereien und ein Einkaufszentrum zur Verfügung.

Nutzen Sie die Chance und werden Sie Eigentümer dieser traumhaften Wohnung in zentraler Lage von Wien. Lassen Sie sich von dem Charme und der Lebensqualität dieser Stadt begeistern und genießen Sie alle Vorzüge, die Ihnen diese Immobilie zu bieten hat.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von dieser einzigartigen Wohnung!

(Sanierungen sind im Anhang eingefügt !) - Informationen laut dem Eigentümer

Ihre Ansprechperson:

Herr Bogosavljevic

Mobil: [0699/12535257](tel:069912535257)

E-Mail: bogosavljevic@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.

Firmenname: FairIN OG

Adresse: 1120 Wien, Spittelbreitengasse 46/5/R03

Eingang: 1120 Wien, Schwenkgasse 31

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <2.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <500m  
Höhere Schule <1.000m

**Nahversorgung**

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

**Sonstige**

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

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap