

**\*\*\*Schöne, helle 2-Zimmer Stadtwohnung in 1210 Wien\*\*\***



**Objektnummer: 13729**

**Eine Immobilie von FAIRIN OG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1210 Wien
<b>Baujahr:</b>	1968
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	56,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	4,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 94,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 2,21
<b>Kaufpreis:</b>	209.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	199,07 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Danijela und Dobrica Stojanovic**

FAIRIN OG  
Spittelbreitengasse 46/5/R03  
1120 Wien

T +43 1 95 27 513  
H +43 660 46 333 04  
F +43 1 95 30 500

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





## Objektbeschreibung

Zum Kauf wird eine 2-Zimmer Eigentumswohnung angeboten. Sie befindet sich in einem sehr gepflegten Neubauhaus im 3. Liftstock. Diese gut aufgeteilte und zentral begehbbare Eigentumswohnung verfügt über ca. 56 m<sup>2</sup>. Die Möblierung kann komplett übernommen werden und ist im Kaufpreis inbegriffen.

### Raumaufteilung dieser Immobilie:

- Vorraum
- Wohnzimmer
- Küche
- Schlafzimmer
- Badezimmer
- WC
- Abstellraum

Beim Betreten der Wohnung gelangt man in einen Vorraum/Gang, welcher ausreichend Platz für einen Kleiderschrank und eine Kommode bietet. Aus dem Vorraum sind alle Zimmer dieser Eigentumswohnung betretbar. Das große Wohnzimmer mit der Südost Ausrichtung bietet sich perfekt an zum Entspannen. Das Schlafzimmer ist gleich neben dem Wohnzimmer angegliedert und verfügt über genügend Platz für alle alltäglichen Gegenstände. Die Küche verfügt über eine Einbauküche samt allen e-Geräten. Im Badezimmer befindet sich eine Badewanne, ein Waschtisch mit einem eleganten Aufsetzwaschbecken. Die Toilette ist separat neben dem Badezimmer begehbar und gegenüber befindet sich ein Abstellraum mit ausreichend Stauraum. Beheizt wird diese Eigentumswohnung mittels Gasetagenheizung.

Wir laden Sie herzlichst auf eine Besichtigung dieser charmanten Wohnung ein, damit Sie sich persönlich überzeugen können!

### Ausstattung:

Die Wohn- und Schlafräume sind mit Laminatböden verlegt, die restlichen Räume sind

verfließt.

Schallschutzfenster mit Doppelverglasung.

Die Wohnung wird durch Gasetagenheizung beheizt.

**Der Kaufpreis für die Wohnung beträgt EUR 209.000,-**

Die monatlichen Betriebskosten inkl. Heiz-, Warmwasserkosten und Reparaturrücklage betragen ca. EUR 200,-

Verfügbar: sofort

**Infrastruktur und Lage:**

Hier finden Sie (fast) alles an Geschäften des täglichen Gebrauchs in unmittelbarer Nähe, wie zum Beispiel einen Billa, Hofer, Spar, Bäckerei.

Die Verkehrsanbindung ist hier ebenfalls ideal da sich in der unmittelbarer Nähe die Buslinien 30A, 31A und 29B sowie die Straßenbahnen 30 und 31 befinden. In unmittelbarer Nähe befindet sich ein Bahnhof mit Anbindung zur REX sowie S-Bahn mit der man in wenigen Minuten in der Innerstadt ist. In nichts nachstehend sind die Autofahrer, denn in wenigen Minuten ist die Anbindung zur A22 zu erreichen.

**Öffentliche Verkehrsmitteln / Verkehrsanbindung:**

Straßenbahn 30, 31

Bus 30A, 31A, 29B

Bahn: REX, S-Bahn

**Ihre Ansprechpersonen:**

Frau Danijela Stojanovic

& Herr Dobrica Stojanovic

Mob. +43 660 4633304

Mob. +43 660 6524442

E-mail: [stojanovic@fairin.at](mailto:stojanovic@fairin.at)

BESUCHEN SIE UNSERE WEBSEITE [WWW.FAIRIN.AT](http://WWW.FAIRIN.AT)

VIELLEICHT FINDEN SICH WEITERE INTERESSANTE OBJEKTE FÜR SIE.

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)

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.000m

Apotheke <1.000m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

Universität <2.000m

Höhere Schule <2.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <2.000m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap