

**...AB SOFORT\*\*\*DACHGESCHOSS \*\*\* 3-Zimmern  
Wohnung 1210 WIEN\*\*\***



**Objektnummer: 13738**

**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>	1997
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	76,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 71,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,23
<b>Kaufpreis:</b>	299.000,00 €
<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

## Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Wien!

Diese charmante Wohnung in der 2,5. Etage DACHGESCHOSS – **ohne Lift**, aber trotzdem attraktiv – bietet alles, was Sie sich für Ihr neues Leben in der Hauptstadt wünschen können.

Die gerade sanierte Wohnung in der Viehtriftgasse besticht durch ihre idyllische Lage in der ruhigen Gegend von 1210 Wien. Die großen Fenster lassen viel natürliches Licht herein und schaffen eine warme und einladende Atmosphäre.

Mit insgesamt **3 Zimmern** bietet diese Wohnung ausreichend Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Die **Fliesen** und das **Parkett** verleihen den Räumen ein elegantes und gemütliches Ambiente.

Das Highlight der Wohnung ist die großzügige Wohnküche (Elemente und Geräten sind nicht Vorhanden) mit offener Gestaltung. Hier können Sie Ihre kulinarischen Fähigkeiten entfalten und gleichzeitig mit Ihren Liebsten zusammen sein. Das Badezimmer ist mit einem Fenster ausgestattet, was für zusätzliche Helligkeit und Belüftung sorgt.

Die Wohnung wird mit **Fernwärme** beheizt und ist somit energieeffizient und umweltfreundlich. Sie eignet sich auch ideal für Wohngemeinschaften, da jedes Zimmer über einen eigenen Zugang verfügt. So genießt jeder Bewohner seine Privatsphäre und kann dennoch in der großzügigen Wohnküche gemeinsame Zeit verbringen.

## Lage

Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet: Eine Bushaltestelle (Kefedergrundgasse, Linien **27A** und **29A**) befindet sich direkt vor der Tür und bringt Sie schnell und bequem in alle Teile der Stadt.

In der näheren Umgebung finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen – von Ärzten und Apotheken bis hin zu Schulen, Kindergärten und Supermärkten. Auch die Universität ist nicht weit entfernt, was die Wohnung besonders interessant für Studenten macht, die eine ruhige und dennoch zentrale Wohnlage suchen.

Zögern Sie nicht, uns für weitere Informationen oder eine Besichtigung zu kontaktieren. Wir freuen uns darauf, Ihnen Ihr neues Zuhause zu zeigen!

Für weitere Fragen oder einen persönlichen Besichtigungstermin stehen wir Ihnen selbstverständlich gerne zur Verfügung - Sie erreichen uns jederzeit unter [0699/ 166 00 166](tel:069916600166).

## **Ihr Fairin Immobilien-Team**

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

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

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

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.000m  
Klinik <2.500m  
Krankenhaus <2.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <2.000m

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m  
Bank <1.500m  
Post <500m  
Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.500m  
Straßenbahn <1.500m  
Bahnhof <1.500m  
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap