

**Neuwertige 2-Zimmer-Wohnung mit Terrasse und Garage  
in U-Bahn-Nähe, 1230 Wien!**



**Objektnummer: 13746**

**Eine Immobilie von FAIRIN OG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1230 Wien
<b>Baujahr:</b>	2022
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	50,31 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	2,56 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 27,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,76
<b>Kaufpreis:</b>	285.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	162,39 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

OPTIONAL: Garage mit einem Kaufpreis von € 25.000,00

### Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Frano Kaurinovic**

FAIRIN OG  
Schwenkgasse 31  
1120 Wien

T +43 1 95 27 513





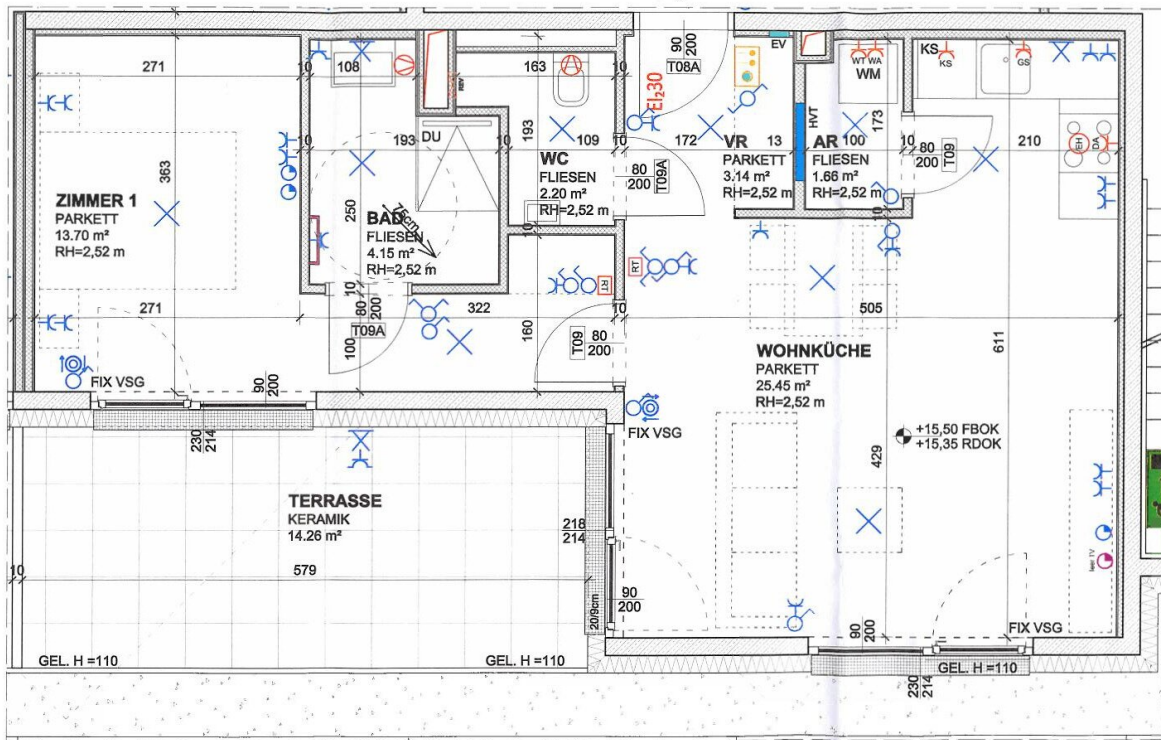














## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in 1230 Wien, einer der beliebtesten Wohngegenden Wiens! Diese exklusive Wohnung im 1. Dachgeschoss bietet Ihnen alles, was Sie sich von einer modernen und komfortablen Wohnung wünschen können. Mit einer Fläche von 50,31m<sup>2</sup> und 2 Zimmern ist sie perfekt geeignet für Singles, Paare oder kleine Familien.

Das Objekt wurde 2022 fertiggestellt, daher befindet sich die Wohnung in einem neuwertigen Zustand und überzeugt durch hochwertige Materialien und eine durchdachte Raumaufteilung.

Ein besonderes Highlight der Wohnung ist die großzügige Terrasse, auf der Sie entspannte Stunden im Freien genießen können. Hier können Sie bei einem gemütlichen Frühstück den Tag beginnen oder den Abend bei einem Glas Wein ausklingen lassen. Die perfekte Ergänzung zu dieser Traumwohnung ist die Garage, die Ihnen bequem Platz für Ihr Fahrzeug bietet - diese können Sie zur Wohnung dazukaufen, der Kaufpreis für die Garage ist € 25.000,00.

Beim Betreten der Wohnung werden Sie von einem modernen und stilvollen Flair empfangen. Die hochwertigen Fliesen und das edle Parkett sorgen für eine angenehme Atmosphäre. Die Fußbodenheizung garantiert Ihnen auch in den kalten Wintermonaten wohlige Wärme.

Die offene Wohnküche ist ein weiteres Highlight der Wohnung. Hier können Sie Ihre Kochkünste entfalten und gleichzeitig mit Ihren Gästen in angenehmer Atmosphäre zusammen sein.

Ein weiterer Pluspunkt dieser Immobilie ist der Personenaufzug, der Ihnen das lästige Treppensteigen erspart. So können Sie bequem und einfach in Ihr neues Zuhause gelangen. Auch die Dusche im Badezimmer bietet Ihnen einen hohen Komfort und ist ideal für eine schnelle Erfrischung am Morgen oder ein entspannendes Bad nach einem langen Arbeitstag. Im Haus befindet sich noch ein großzügiger Fahrradraum sowie ein Partyraum welcher nur den Eigentümern/Mietern dieses Hauses zur Verfügung steht.

Die Wohnung ist nicht nur ein Traum für sich, sondern auch die Lage lässt keine Wünsche offen. Die U-Bahn-Station ist nur wenige Gehminuten entfernt und bietet Ihnen eine optimale Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz. Auch der Bus, der Bahnhof und der Autobahnanschluss sind in unmittelbarer Nähe, so dass Sie schnell und einfach in alle Richtungen gelangen können.

Sichern Sie sich jetzt Ihr neues Zuhause in einer der beliebtesten Wohngegenden Wiens! Lassen Sie sich von dieser traumhaften Wohnung im 1. Dachgeschoss begeistern und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.500m  
Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <5.000m  
Höhere Schule <4.000m

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <2.500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap