

**Stilvolles Wohnen mit Loggia in zentraler Lage -  
2-Zimmer-Wohnung in Wien zum Kauf für 260.000,00 €!**



**Objektnummer: 13749**  
**Eine Immobilie von FAIRIN OG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1200 Wien, Brigittenau
<b>Baujahr:</b>	1965
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	56,11 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	65,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 49,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,57
<b>Kaufpreis:</b>	260.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	69,65 €
<b>USt.:</b>	7,59 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Klaudija Krstic**

FAIRIN OG  
Spittelbreitengasse 46/5/R03  
1120 Wien

T +43 1 95 27 513  
H 06767748565  
F +43 1 95 30 500

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













## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrer neuen Traumwohnung in bester Lage von Wien! Diese charmante 2-Zimmer Wohnung befindet sich im beliebten 20. Bezirk, nur wenige Minuten von der Innenstadt entfernt. Mit einem Kaufpreis von nur 260.000,00 € und einer Fläche von 56.11m<sup>2</sup> bietet diese Immobilie ein unschlagbares Preis-Leistungs-Verhältnis.

Betreten Sie die Wohnung und lassen Sie sich von dem gepflegten und modernen Ambiente begeistern. Die helle und freundliche Atmosphäre ist sofort spürbar und lädt zum Wohlfühlen ein. Der großzügige Wohnbereich ist mit hochwertigem Laminat ausgestattet und bietet genügend Platz für eine gemütliche Wohnlandschaft sowie einen Essbereich. Hier können Sie entspannen, den Tag ausklingen lassen und den Ausblick auf die Stadt genießen.

Ein weiteres Highlight der Wohnung ist die Loggia, die sich direkt vom Wohnzimmer aus betreten lässt. Hier können Sie die Sonnenstrahlen einfangen und den Blick über die Dächer von Wien schweifen lassen. Eine Oase der Ruhe und Entspannung mitten in der Stadt.

Die angrenzende Küche ist mit modernen Fliesen ausgestattet und verfügt über alle nötigen Einbaugeräte. Hier können Sie Ihre kulinarischen Fähigkeiten entfalten und Ihre Liebsten mit köstlichen Gerichten verwöhnen.

Das Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für ein großes Bett und einen Kleiderschrank. Hier können Sie sich zurückziehen und erholsame Nächte verbringen. Auch hier sorgen die großen Fenster für viel Tageslicht und einen wunderschönen Ausblick.

Das Badezimmer ist mit einer Dusche ausgestattet und verfügt über eine moderne Ausstattung. Hier können Sie sich nach einem langen Tag entspannen und neue Energie tanken.

Die Wohnung ist zudem WG-geeignet und bietet durch ihre veränderbaren Räume viele Gestaltungsmöglichkeiten. Auch die Etagenheizung und der Personenaufzug tragen zu Ihrem Komfort bei.

Die Lage der Wohnung ist perfekt für alle, die das pulsierende Leben der Stadt lieben, aber dennoch eine ruhige Wohngegend bevorzugen. Die Verkehrsanbindung ist optimal, mit Bus, U-Bahn, Straßenbahn und Bahnhof in unmittelbarer Nähe. Auch zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und Universitäten sind bequem zu erreichen.

Für Ihre Gesundheit ist ebenfalls bestens gesorgt, mit Ärzten, Apotheken und Krankenhäusern in der Nähe. Auch kulturelle Angebote, wie Theater, Museen und Restaurants, sind in dieser Gegend zahlreich vorhanden. Für einen entspannten Einkaufsbummel steht Ihnen ein Supermarkt, eine Bäckerei und ein Einkaufszentrum in der Nähe zur Verfügung.

Zögern Sie nicht und sichern Sie sich noch heute Ihre Traumwohnung in Wien! Vereinbaren Sie jetzt einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von dieser Immobilie verzaubern. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

Das Gebäude unterliegt dem WGG & wird im sanierungsbedürftigen Zustand verkauft !

**ihre persönliche Ansprechperson:**

Frau Klaudija Krstic -- [06767748565](tel:06767748565)

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

Telefon : [+43 1 952 75 13](tel:+4319527513)

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <500m

### **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 <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap