

**Moderne 1-Zimmer Wohnung in zentraler Lage in Wien -  
perfekt gepflegt und hochwertig ausgestattet!**



**Objektnummer: 13751**

**Eine Immobilie von FAIRIN OG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1030 Wien
<b>Zustand:</b>	Sanierungsbeduerftig
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Zimmer:</b>	1
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 122,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 2,25
<b>Kaufpreis:</b>	155.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	139,15 €
<b>USt.:</b>	13,92 €

## 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.







## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrer neuen Traumwohnung in Wien! Diese gemütliche 1-Zimmer Wohnung befindet sich in einer der begehrtesten Gegenden der Stadt - im 3. Bezirk, in 1030 Wien. Die Lage allein ist schon Grund genug, sich in diese Immobilie zu verlieben, aber es gibt noch viele weitere Gründe, warum diese Wohnung Ihr neues Zuhause werden sollte.

Beginnen wir mit dem Interieur. Die Wohnung ist in einem gepflegten Zustand und bietet alles, was Sie für ein komfortables Leben benötigen. Die Böden sind mit Fliesen und Laminat ausgelegt, was nicht nur schön aussieht, sondern auch pflegeleicht ist. Die Wohnung verfügt über eine Gas-Zentralheizung, die für wohlige Wärme an kalten Wintertagen sorgt. Dank der massiven Bauweise und der Doppel- / Mehrfachverglasung sind Sie hier vor Lärm und Kälte geschützt.

Das Highlight dieser Wohnung sind jedoch die modernen Kunststofffenster und der Ziegelbau. Diese sorgen nicht nur für eine tolle Optik, sondern auch für eine hervorragende Energieeffizienz. Sie können sich also auf niedrige Heizkosten freuen und gleichzeitig einen Beitrag zum Umweltschutz leisten.

Nun aber zur Lage. Wie bereits erwähnt, befindet sich die Wohnung im 3. Bezirk von Wien, einem der beliebtesten und dynamischsten Stadtteile der Hauptstadt. Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet - Sie haben eine Bushaltestelle, eine U-Bahn-Station, eine Straßenbahnhaltstelle und einen Bahnhof in unmittelbarer Nähe. Das bedeutet, dass Sie in kürzester Zeit in der Innenstadt oder anderen Teilen der Stadt sein können.

Aber auch die Infrastruktur ist hier unschlagbar. Innerhalb eines kleinen Radius finden Sie alles, was Sie benötigen - von Ärzten und Apotheken über Kliniken und Krankenhäuser bis hin zu Schulen, Kindergärten, Universitäten und höheren Schulen. Auch für den täglichen Bedarf ist gesorgt - Supermärkte, Bäckereien und Einkaufszentren sind nur einen kurzen Spaziergang entfernt.

Nun denken Sie vielleicht, dass eine solch perfekte Lage und Ausstattung auch einen hohen Preis haben muss. Aber keine Sorge, diese Wohnung ist auch für den schmaleren Geldbeutel erschwinglich. Sie werden überrascht sein, wie viel Wohnqualität Sie hier für Ihr Budget bekommen.

Kurz gesagt, diese Wohnung in 1030 Wien ist ein wahres Juwel und bietet alles, was man sich von einem Zuhause wünschen kann - eine tolle Lage, eine moderne Ausstattung und eine gute Anbindung an alles, was man braucht. Worauf warten Sie noch? Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und machen Sie Ihren Traum von einer Wohnung in Wien wahr!

### Infrastruktur / Entfernungen

**Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap