

**2 ZIMMER MIT GRÜNOASE IM INNENHOF IM  
FASANVIERTEL**



**Objektnummer: 7059**

**Eine Immobilie von IMS Immobilien Molnar Susanne**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1030 Wien
<b>Baujahr:</b>	1962
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	48,62 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	52,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	3,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 105,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>E</b> 2,84
<b>Kaufpreis:</b>	269.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	133,07 €
<b>USt.:</b>	13,31 €

## Ihr Ansprechpartner

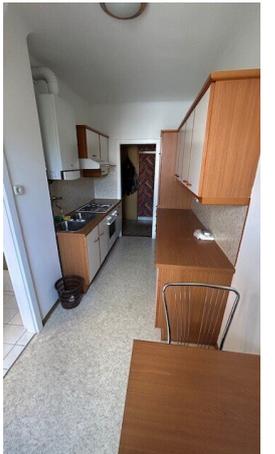


### Susanne Walcher

IMS Immobilien Molnar Susanne  
Erdbergstrasse 115/32  
1030 Wien

T +43 664 370 0 370

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



































## Objektbeschreibung

### ZUM MODERNISIEREN - 2 ZIMMER IM FASANVIERTEL

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im Herzen von 1030 Wien! Diese modernisierungsbedürftige 2 Zimmer Wohnung bietet Ihnen alles, was Sie für ein komfortables Leben in einer der beliebtesten Lagen der Stadt benötigen.

Mit einer großzügigen Fläche von 50 m<sup>2</sup> und zwei hellen Zimmern bietet diese gepflegte Wohnung ausreichend Platz für Singles, Paare oder kleine Familien. Die durchdachte Raumaufteilung sorgt dafür, dass Sie sich sofort wohlfühlen werden. Die lichtdurchfluteten Räume schaffen eine angenehme Atmosphäre und laden zum Entspannen ein.

Die Lage dieser Immobilie könnte nicht besser sein. Sie profitieren von einer hervorragenden Verkehrsanbindung – egal, ob Sie mit dem Bus, der Straßenbahn oder dem Zug unterwegs sind, Sie gelangen schnell und unkompliziert zu Ihrem Ziel. So sind Sie nicht nur in der Innenstadt schnell, sondern erreichen auch die umliegenden Stadtteile und die Natur in kürzester Zeit.

In der unmittelbaren Umgebung finden Sie alles, was das Herz begehrt. Ärzte, Apotheken, Kliniken und Krankenhäuser sind nur einen kurzen Fußweg entfernt, sodass Sie im Bedarfsfall immer bestens versorgt sind. Für die jüngeren Bewohner gibt es Schulen, Kindergärten und sogar eine Universität sowie eine Höhere Schule in der Nähe, die eine hervorragende Ausbildung garantieren.

Der tägliche Bedarf wird durch zahlreiche Supermärkte und Bäckereien abgedeckt, die in der Nachbarschaft zur Verfügung stehen. Zudem lädt ein nahegelegenes Einkaufszentrum dazu ein, ausgiebige Shopping-Touren zu unternehmen und sich mit allem Nötigen einzudecken.

Genießen Sie die Vorzüge des urbanen Lebensstils in einem ruhigen und gepflegten Umfeld. Diese Etagenwohnung ist der perfekte Ort, um den Alltag hinter sich zu lassen und die Vorzüge der Wiener Lebensqualität zu genießen. Belvedere und Schweizergarten sind die Grünoasen in unmittelbarer Nähe.

Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen! Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von dieser wunderbaren Immobilie. Ihr neues Zuhause in Wien wartet auf Sie!

- das Anbot ist unverbindlich und freibleibend, Objektinformationen lt. Angaben des Abgebers

BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR AUFGRUND DES FAGG FERN-

AUSWÄRTSGESCHÄFTEGESETZES UND DER NACHWEISPFICHT GEGENÜBER DEM EIGENTÜMER NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DES NAMENS, DER ANSCHRIFT UND DER TELEFONNUMMER BEARBEITEN KÖNNEN.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach Aufklärung

über die ab 1.12.2012 geltende generelle Vorlagepflicht, noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Haben auch Sie eine Immobilie, die Sie verkaufen oder vermieten wollen?

Wir unterstützen Sie gerne vom ersten persönlichen Beratungsgespräch bis zum erfolgreichen Vertragsabschluss und schon bald wird auch Ihre Liegenschaft „erfolgreich vermittelt“ sein.

Ich freue mich von Ihnen zu hören.

Als Immobilientreuhänder sind wir einerseits Ihnen als Interessent, als auch dem Abgeber als Verkäufer bzw. Vermieter verpflichtet. Immobiliengeschäfte sind keine kleinen Geschäfte des täglichen Lebens, deshalb sind wir einerseits gegenüber dem Abgeber, als auch gegenüber Behörden verpflichtet bei Unregelmäßigkeiten Auskunft geben zu können, an welche Personen Immobilien angeboten wurden.

Auch die europäischen Verbraucherrechte wurden vereinheitlicht, somit wird seit 13. Juni 2014 ebenso mit Ihnen als Interessent ein schriftlicher Maklervertrag abgeschlossen (früher geschah dies mündlich & es entfällt das Ausfüllen von "Besichtigungsscheinen"). Der Verband der Österreichischen Immobilienwirtschaft hat hierzu ebenso eine detaillierte Informationsseite eingerichtet: <http://www.oivi.at/recht/verbraucherrechte-vrug/>

Wir benötigen daher um Ihnen detaillierte Unterlagen zukommen zu lassen Ihren Namen und Ihre Wohnadresse (Straße, Hausnummer - wenn vorhanden: Stiege & Tür - PLZ und Ort).

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **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 <500m  
Polizei <1.000m

**Verkehr**

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap