

**Gemütliche 2-Zimmer-Wohnung in 1020 Wien - Ideal für Ihr  
neues Zuhause!**



**Objektnummer: 13781**  
**Eine Immobilie von FAIRIN OG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1020 Wien
<b>Baujahr:</b>	1953
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	48,17 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> 1.233,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>E</b> 2,49
<b>Kaufpreis:</b>	230.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	209,64 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## 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 Ihrem neuen Zuhause im Herzen von Wien! Diese stilvolle und gepflegte Wohnung im 2. Bezirk, gelegen im Erdgeschoss, bietet Ihnen auf 48,17 m<sup>2</sup> alles, was Sie für ein komfortables und modernes Leben benötigen.

Mit einem Kaufpreis von nur 230.000,00 € präsentiert sich diese charmante 2-Zimmer-Wohnung als ideale Gelegenheit sowohl für Singles als auch für Paare, die die Vorzüge des urbanen Lebens in einer der lebhaftesten Städte Europas genießen möchten.

Die Wohnung besticht durch ihre durchdachte Raumaufteilung und hochwertige Ausstattung. Sie betreten die Wohnung und fühlen sofort die Wärme und Behaglichkeit, die sie ausstrahlt. Die Kombination aus Fliesen und Laminat sorgt für ein modernes Ambiente und ist zudem pflegeleicht. Die großzügige Einbauküche ist der perfekte Ort, um Ihre kulinarischen Talente zu entfalten, während das gemütliche Wohnzimmer zu geselligen Abenden einlädt.

Das Schlafzimmer bietet Ihnen einen Rückzugsort zum Entspannen und Träumen. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne und einem WC ausgestattet und bietet Ihnen den Komfort, den Sie nach einem langen Tag verdienen.

Ein besonderes Highlight ist der praktische Personenaufzug, der den Zugang zur Wohnung erleichtert und Ihnen zusätzlichen Komfort bietet.

Die Lage könnte nicht besser sein! Die hervorragende Verkehrsanbindung mit Bus, U-Bahn, Straßenbahn und Bahnhof ermöglicht es Ihnen, alle Teile Wiens schnell und unkompliziert zu erreichen. Egal, ob Sie zur Arbeit pendeln oder die kulturellen Highlights der Stadt erkunden möchten – Sie sind stets bestens angebunden.

In unmittelbarer Nähe finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen. Ärzte, Apotheken, Kliniken und Schulen sind in wenigen Minuten erreichbar. Für Familien ist die Nähe zu Kindergärten und höheren Schulen besonders attraktiv. Zudem sorgen Supermärkte und Bäckereien dafür, dass Sie jederzeit mit frischen Lebensmitteln versorgt sind.

Diese Wohnung ist nicht nur ein Ort zum Wohnen, sondern ein Ort, an dem Sie das Leben in vollen Zügen genießen können. Lassen Sie sich diese einmalige Gelegenheit nicht entgehen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Ihr neues Zuhause in Wien wartet auf Sie!

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

### Infrastruktur / Entfernungen

**Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <1.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

**Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap