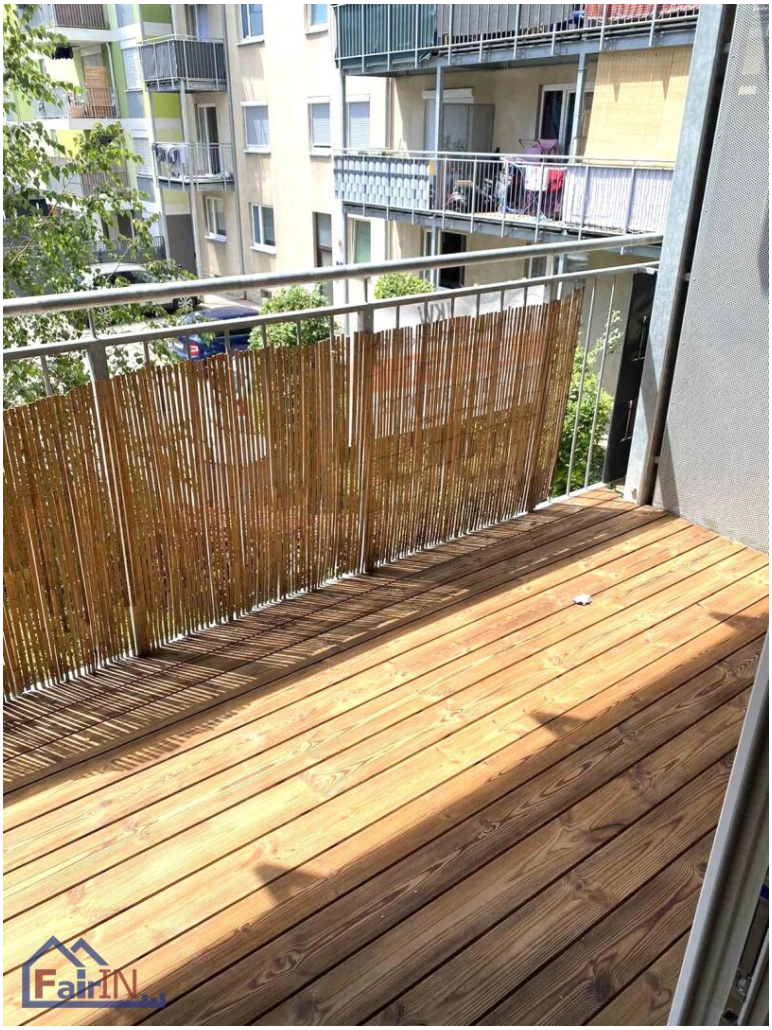
AB SOFORTNEU PREIS***ERSTBEZUG***ZWEI ZIMMER WOHNUNG MIT BALKON IN 1220 WIEN***



Objektnummer: 13652

Eine Immobilie von FAIRIN OG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Zustand:	Erstbezug
Wohnfläche:	55,60 m²
Nutzfläche:	61,00 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	D 120,50 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 3,12
Kaufpreis:	248.999,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

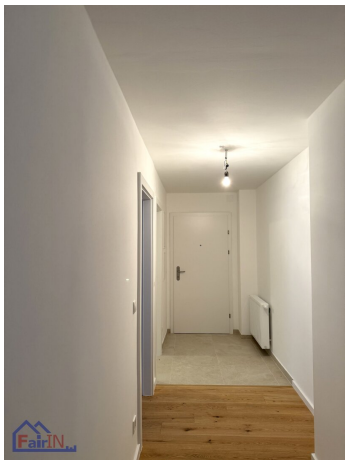
Ihr Ansprechpartner

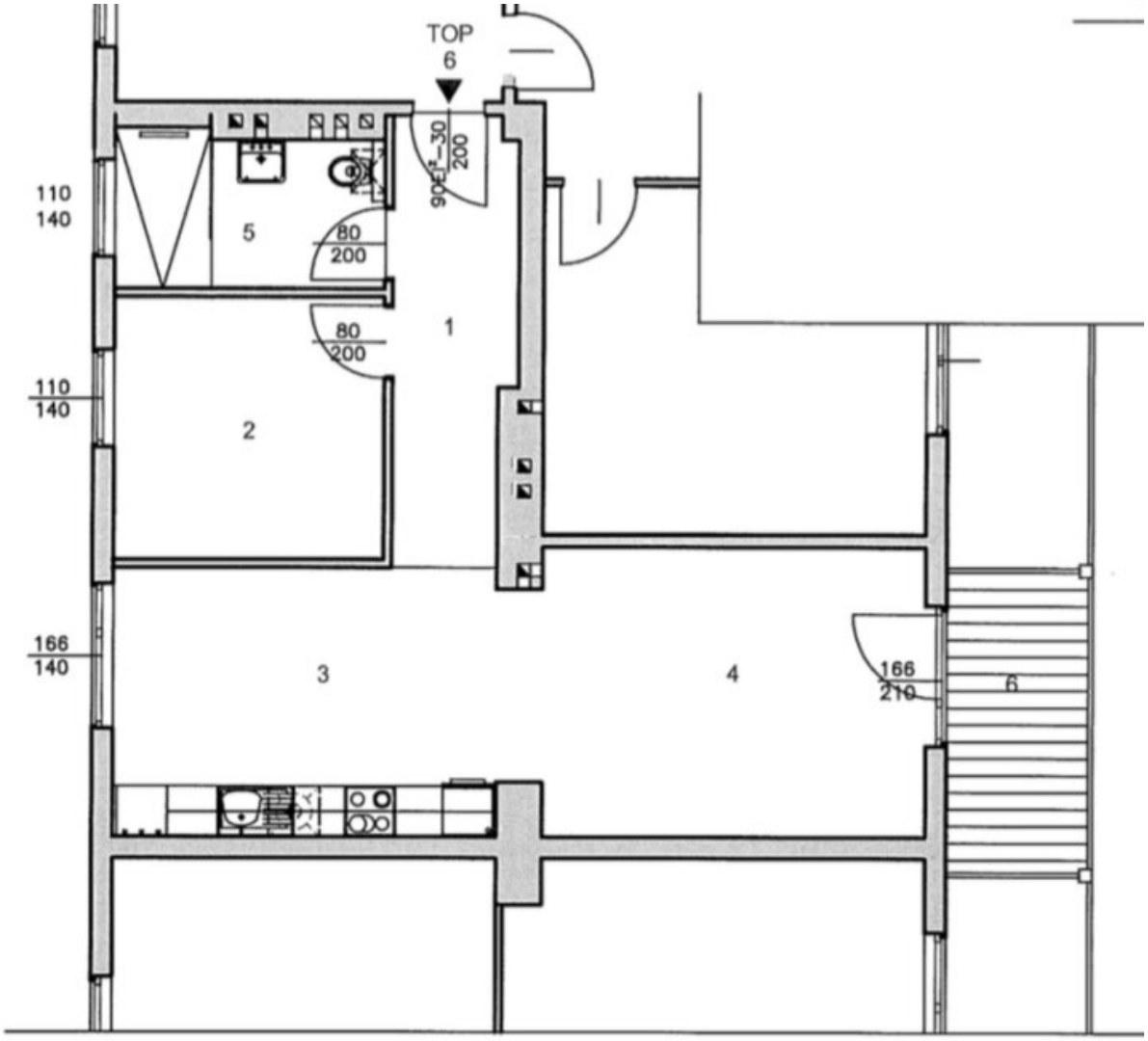
FAIRIN Immobilien Team

FAIRIN OG
Spittelbreitengasse 46/5/R03
1120 Wien

T +43 1 95 27513
H +43 699 166 00 166
F +43 1 95 30 500

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





1	Vorraum	ca.	7,4 m²
2	Zimmer	ca.	9,9 m²
3	Wohnküche	ca.	14,5 m²
4	Zimmer	ca.	16,9 m²
5	Bad/WC	ca.	5,9 m²
	Nutzfläche Top 6	ca.	54,6 m²
6	Balkon:	ca.	6,0 m²

0

Die angege
bis zu 3%
Änderungen
im Kaufpre
Die Sanitär
stattung er

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine helle 2-Zimmer Eigentumswohnung mit Balkon in Wien Donaustadt, die nach einer Sanierung als Erstbezug angeboten wird. Die Wohnfläche beträgt ca. 55 m², zuzüglich eines ca. 6 m² großen Balkons, der über einen Lift erreichbar ist. Das Stiegenhaus der Anlage befindet sich in gutem Zustand, und die Wohnhausanlage ist schön begrünt, ebenso wie die gesamte Umgebung der Liegenschaft.

Aufteilung:

- Vorzimmer
- Wohnzimmer
- Schlafzimmer
- Badezimmer
- Toilette
- Abstellraum
- Balkon

Ausstattung: Die Wohnung verfügt über einen hellen Parkettboden im Wohnbereich und Fliesen in den Nassräumen. Die beiden Aufenthaltsräume sind besonders geräumig und bieten ausreichend Platz für ein Schlafzimmer sowie ein großes Wohnzimmer. Die Toilette ist separat gehalten, und es gibt einen praktischen Abstellraum in der Wohnung. Die Beheizung erfolgt mittels einer Gas-Etagenheizung, und die Wärmeverteilung erfolgt über Radiatoren.

Infrastruktur und Lage: In der Umgebung finden sich diverse Einkaufsmöglichkeiten wie Hofer, Billa Plus und eine Bäckerei. Verschiedene Restaurants sind ebenfalls in der unmittelbaren Umgebung zu finden. Das Donauzentrum, die größte Einkaufsmöglichkeit der Region, ist nur 5 Straßenbahnstationen (Linie 25) entfernt. Kindergärten und Schulen befinden sich im Umkreis von 500 Metern um die Wohnung. Das Gänsehäufel, das etwa 6 km von der

Wohnung entfernt ist, bietet das ganze Jahr über verschiedene Kulturevents an. Die öffentlichen Verkehrsanbindungen in der Nähe umfassen die U-Bahnlinie U2 (Hardeggasse), die Straßenbahnlinie 25 und die Buslinien 86A, 95A, 96A, 97A sowie die Nightline N26.

Diese Eigentumswohnung bietet eine ideale Kombination aus modernem Wohnkomfort, einer attraktiven Lage und einer guten Infrastruktur und eignet sich daher ideal für Singles, Paare oder kleine Familien, die das Leben in der Donaustadt genießen möchten.

Für weitere Fragen oder einen persönlichen Besichtigungstermin stehen wir Ihnen selbstverständlich gerne zur Verfügung - Sie erreichen uns jederzeit unter 0699/ 166 00 166**.**

Ihr Fairin Immobilien-Team

Mobil: 0699/ 166 00 166

E-Mail: ib@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 Provisionsvereinbahrung 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

Infrastruktur / Entfernungen

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

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <3.500m
Höhere Schule <3.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <500m

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap