

*****2 Wohnungen zu VERKAUFEN 6 Zimmern***NÄHE
Bahnhof Praterstern*****



Objektnummer: 13780
Eine Immobilie von FAIRIN OG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1020 Wien
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	174,00 m ²
Nutzfläche:	206,00 m ²
Zimmer:	6
Bäder:	2
WC:	2
Heizwärmebedarf:	D 146,50 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 3,08
Kaufpreis:	1.049.000,00 €

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.













Objektbeschreibung

Zwei attraktive Wohneinheiten in bester Lage der Leopoldstadt!!!

Zum Verkauf stehen **zwei großzügige Wohneinheiten** in einem gepflegten Wohnhaus im **2. Bezirk – Leopoldstadt**. Diese beliebte Wohngegend bietet eine perfekte Kombination aus urbanem Flair, grüner Umgebung und exzellenter Infrastruktur. Sie profitieren von einer **ruhigen, zentralen Lage** mit erstklassiger Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz sowie vielfältigen Freizeit- und Einkaufsmöglichkeiten.

Wohnung 1

- **Zimmeranzahl:** 3
- **Raumaufteilung:** Vorzimmer, 2 Schlafzimmer, Badezimmer, separates WC, Wohnzimmer, separate Einbauküche
- **Wohnfläche:** ca. 88 m²
- **Heizungsart:** Gastherme, Radiatoren
- **Brutto-Betriebskosten:** ca. **297,77 EUR/Monat**
- **Preis:** € 549.000,-

Wohnung 2

- **Zimmeranzahl:** 3
- **Raumaufteilung:** Vorzimmer, 2 Schlafzimmer, Bad mit Dusche, separates WC, Wohnzimmer mit Einbauküche, **Garten/Terrasse**

- **Wohnfläche:** ca. **87 m²** plus ca. **32 m² Garten/Terrasse**
- **Heizungsart:** Gastherme, Radiatoren
- **Brutto-Betriebskosten:** ca. **309,44 EUR/Monat**
- **Preis:** € **620.000,-**

Lage & Infrastruktur:

? Perfekte Anbindung an den öffentlichen Verkehr:

- U-Bahn: **U1 & U2** – Praterstern
- Straßenbahn: **Linien 0 und 5**
- Bus: **5A, 5B, 80A**
- S-Bahn-Knoten **Praterstern** mit direkter Anbindung an das gesamte Wiener Verkehrsnetz

? Einkaufsmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe:

- Zahlreiche **Supermärkte, lokale Geschäfte** sowie
- Der **Volkertmarkt** und die Einkaufsstraße **Taborstraße**

? Freizeit & Erholung:

- Der **Augarten** und der **Prater** befinden sich nur wenige Minuten entfernt – ideal für Spaziergänge, Sport und Erholung

- Der **grüne Prater** bietet eine weitläufige Parklandschaft für Outdoor-Aktivitäten und Freizeitvergnügen

Kontakt & Besichtigung

Für weitere Informationen oder eine persönliche Besichtigung stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

? **Kontakt:** 0699 / 166 00 166

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Kontakt:

Ihr FairIN Immobilien Team

Telefon: 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 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.

Alle Angaben zu dieser Wohnung basieren auf den Informationen des Eigentümers, für Richtig- und Vollständigkeit kann keine Gewähr übernommen werden.

Firmenname: FairIN OG

Adresse: 1120 Wien, Spittelbreitengasse 46/5/R03

Eingang: 1120 Wien, Schwenkgasse 31

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap