

**Charmante 3-Zimmer-Wohnung in 1120 Wien – zum  
Top-Preis!**



**Objektnummer: 13788**

**Eine Immobilie von FAIRIN OG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1120 Wien
<b>Zustand:</b>	Sanierungsbeduerftig
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	67,36 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	E 155,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	E 3,05
<b>Kaufpreis:</b>	257.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	290,32 €

## 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

Entdecken Sie Ihr zukünftiges Zuhause in der charmanten 12. Wiener Gemeindebezirk! Diese großzügige Wohnung erwartet Sie in der 3. Etage eines gepflegten Wohnhauses und bietet Ihnen mit ihren 67,36 m<sup>2</sup> ausreichend Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten.

Mit einem Kaufpreis von nur 257.000,00 € stellt diese Immobilie eine hervorragende Investitionsmöglichkeit dar. Die Wohnung verfügt über drei lichtdurchflutete Zimmer, die Ihnen die Freiheit geben, Ihre Wohnträume zu verwirklichen. Ob als Familienwohnung, als WG oder als Kapitalanlage – hier ist alles möglich!

Die Wohnung ist sanierungsbedürftig, was Ihnen die Möglichkeit gibt, Ihre eigenen Ideen und Vorstellungen von einem modernen Wohnraum umzusetzen. Stellen Sie sich vor, wie Sie die Räume mit neuen Fliesen, einem eleganten Parkettboden und modernen Akzenten gestalten. Die Etagenheizung sorgt für wohlige Wärme, während der Personenaufzug den Zugang zur Wohnung erleichtert – besonders praktisch für Familien mit Kindern oder für den täglichen Einkauf.

Die geteilten Toiletten und die hochwertige Doppel- bzw. Mehrfachverglasung bieten Ihnen zusätzlichen Komfort und eine ruhige Atmosphäre in der Stadt.

Die Lage der Wohnung ist unschlagbar! Dank der hervorragenden Verkehrsanbindung sind Sie schnell und unkompliziert an Ihrem Ziel. Bus, U-Bahn, Straßenbahn und der nahegelegene Bahnhof sorgen dafür, dass Sie alle Ecken von Wien mühelos erreichen können.

In Ihrer direkten Umgebung finden Sie alles, was das Herz begehrt: Ärzte, Apotheken und Kliniken sind nur einen kurzen Fußweg entfernt. Für Bildung und Betreuung sorgen Schulen, Kindergärten sowie Universitäten und höhere Schulen in unmittelbarer Nähe. Und auch für Ihren täglichen Bedarf ist gesorgt: Supermärkte, Bäckereien und ein Einkaufszentrum befinden sich gleich um die Ecke.

Nutzen Sie die Gelegenheit, diese sanierungsbedürftige Wohnung in einem der aufstrebendsten Viertel Wiens zu erwerben. Lassen Sie Ihrer Kreativität freien Lauf und gestalten Sie diesen Raum in Ihr ganz persönliches Wohlfühl-Zuhause.

Zögern Sie nicht – machen Sie den ersten Schritt in Ihre Zukunft und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m  
Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <1.000m  
Post <500m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.000m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap