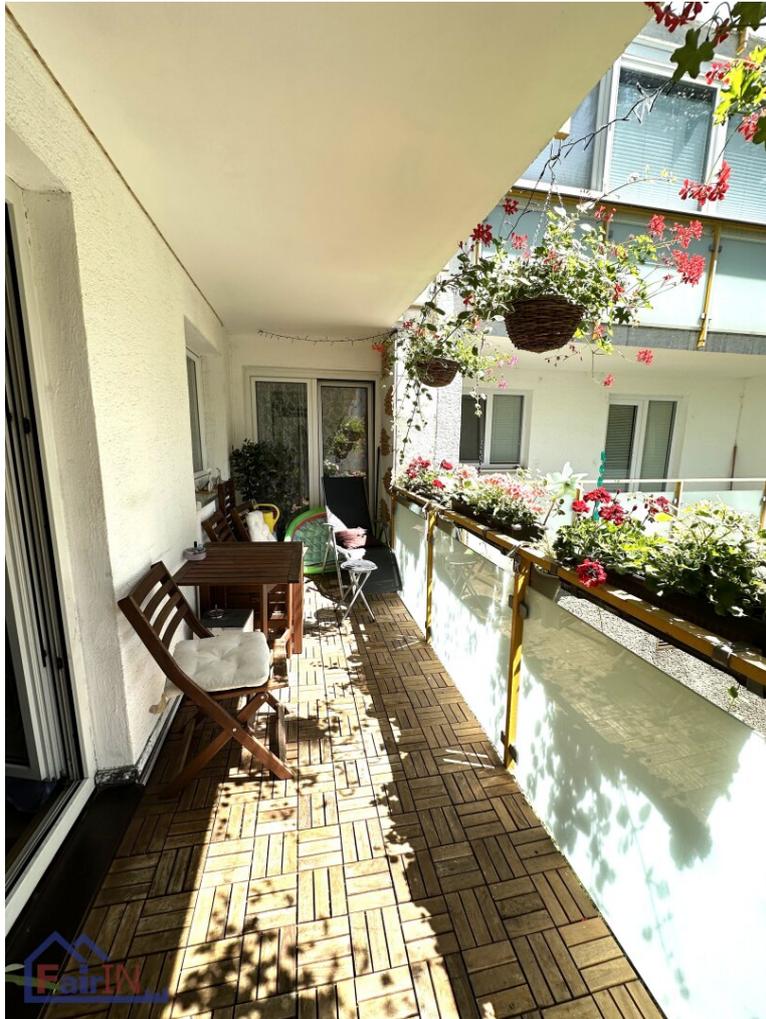


**++90 m<sup>2</sup>++LOGGIA ++Traumhafte 3-Zimmer-Wohnung mit  
Loggia in 1100 Wien – perfekt für WGs!**



**Objektnummer: 13834**

**Eine Immobilie von FAIRIN OG**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                  |
|--------------------------------------|----------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung                          |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                       |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1100 Wien                        |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1975                             |
| <b>Zustand:</b>                      | Gepflegt                         |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                           |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 90,00 m <sup>2</sup>             |
| <b>Zimmer:</b>                       | 3                                |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                                |
| <b>WC:</b>                           | 1                                |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | C 85,30 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | C 1,49                           |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 299.000,00 €                     |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 157,70 €                         |
| <b>Heizkosten:</b>                   | 118,69 €                         |
| <b>USt.:</b>                         | 43,01 €                          |

## Ihr Ansprechpartner

**Karolina Demic**

FAIRIN OG  
Schwenkgasse 31  
1120 Wien

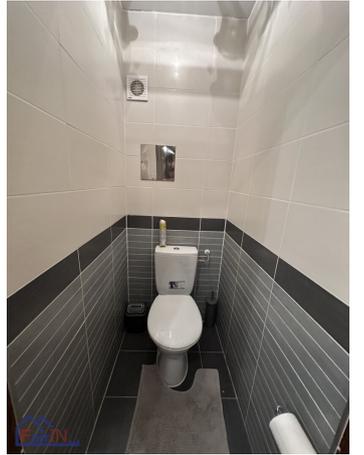
T +43 1 95 27 513  
H +43 676 930 56 76  
F +43 1 95 30 500

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

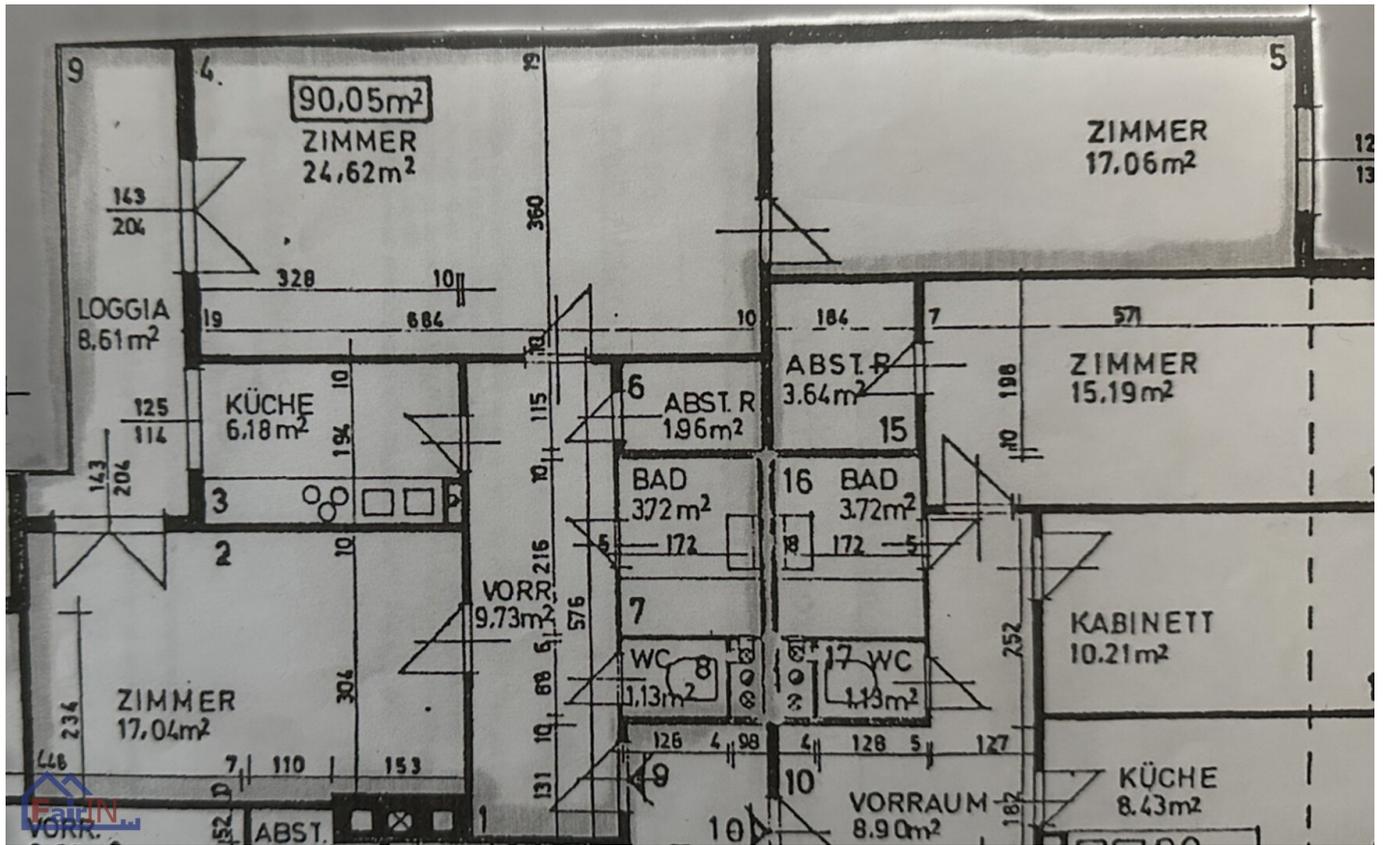












## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in 1100 Wien – einer charmanten Wohnung, die all Ihre Wünsche erfüllt!

Diese großzügige 90 m<sup>2</sup> große Wohnung bietet Ihnen auf idealen Raum verteilt drei lichtdurchflutete Zimmer, die vielseitig genutzt werden können. Ob als gemütliches Wohnzimmer, Arbeitszimmer oder Schlafzimmer, hier finden Sie den perfekten Platz für Ihre individuellen Bedürfnisse.

Die gepflegte Wohnung besticht durch ihre moderne Ausstattung und vermittelt ein sofortiges Wohlfühlambiente. Die Einbauküche ist nicht nur funktional, sondern auch ein echter Blickfang – perfekt für leidenschaftliche Hobbyköche. Der offene Wohnbereich lädt zum Verweilen und Entspannen ein und bietet direkten Zugang zur Loggia, wo Sie die frische Luft und die Aussicht genießen können.

Die durchdachte Raumaufteilung bietet Ihnen nicht nur Komfort, sondern auch Flexibilität. Die Wohnung ist ideal für eine Wohngemeinschaft geeignet, dank der separaten Zimmer, die Privatsphäre und Rückzugsmöglichkeiten gewährleisten.

Die Ausstattung dieser Wohnung lässt keine Wünsche offen: Fliesen in den Nassräumen sorgen für eine einfache Pflege, während das elegante Fertigparkett in den Wohnbereichen für ein warmes und einladendes Ambiente sorgt. Die zentrale Heizungsanlage garantiert Ihnen auch an kühleren Tagen ein behagliches Zuhause.

Zusätzlich profitieren Sie von einem modernen Personenaufzug, der Ihnen den Zugang zur Wohnung erleichtert, sowie von einem praktischen Wasch- und Trockenraum, der Ihnen den Alltag erleichtert.

Die Lage könnte nicht besser sein! Die hervorragende Verkehrsanbindung mit Bus, U-Bahn, Straßenbahn und Bahnhof ermöglicht Ihnen eine schnelle Erreichbarkeit aller wichtigen Punkte in Wien. Ob Sie zur Arbeit pendeln oder die Stadt erkunden möchten – hier sind Sie immer gut vernetzt.

In unmittelbarer Nähe finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen: Ärzte, Apotheken, Kliniken, Schulen und Kindergärten. Auch eine Universität ist in der Nähe, was die Wohnung besonders attraktiv für Studenten macht. Supermärkte und Bäckereien sorgen dafür, dass Sie immer gut versorgt sind.

Erleben Sie die Vorzüge des Lebens in Wien und lassen Sie sich von dieser einzigartigen Wohnung begeistern. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und machen Sie diesen Traum von urbanem Wohnen in 1100 Wien zur Realität!

**Ihre persönliche Ansprechperson:**

Frau Karolina Demic

Mobil: [0676/ 930 56 76](tel:06769305676)

E-Mail: [demic@fairin.at](mailto:demic@fairin.at)

For information in english please call one of our english speaking Salesman - Mr. Lehre [+43 676 595 75 58](tel:+436765957558)

**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.

Firmenname: FairIN OG

Adresse: 1120 Wien, Spittelbreitengasse 46/5/R03

Eingang: 1120 Wien, Schwenkgasse 31

Telefon : [+43 1 952 75 13](tel:+4319527513)

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <2.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap