

**++SCHNELL ZUGREIFEN++Gemütliche  
3-Zimmer-Wohnung in 1150 Wien – Ideal für Ihr neues  
Zuhause!**



**Objektnummer: 13871**  
**Eine Immobilie von FAIRIN OG**

## Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1150 Wien
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	52,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	3,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 29,59 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,66
Kaufpreis:	230.000,00 €
Betriebskosten:	112,40 €
USt.:	11,59 €

## Ihr Ansprechpartner

**Karolina Demic**

FAIRIN OG  
Schwenkgasse 31  
1120 Wien

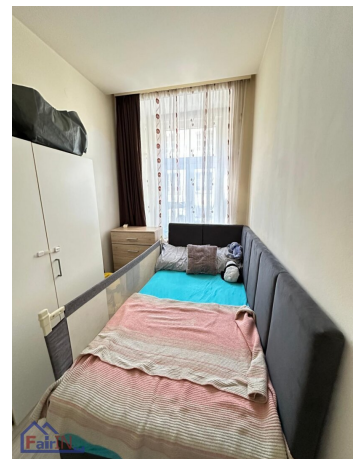
T +43 1 95 27 513  
H +43 676 930 56 76  
F +43 1 95 30 500

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











## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im Herzen von Wien!

Diese charmante Wohnung im 15. Bezirk ist der ideale Ort für all jene, die urbanes Wohnen mit einem Hauch von Gemütlichkeit verbinden möchten. Mit einer großzügigen Fläche von 54 m<sup>2</sup> und drei hellen, einladenden Zimmern bietet diese gepflegte Immobilie ausreichend Platz für Singles, Paare oder kleine Familien.

Die offenen Wohnküche lädt zum Kochen und Verweilen ein und ist mit einer modernen Einbauküche ausgestattet, die keine Wünsche offenlässt. Hier können Sie Ihre kulinarischen Fähigkeiten entfalten und gemütliche Abende mit Freunden und Familie verbringen.

Die durchdachte Raumaufteilung umfasst neben der Wohnküche auch zwei weitere Zimmer, die vielseitig genutzt werden können – sei es als Schlafzimmer, Arbeitszimmer oder Gästezimmer. Das Badezimmer ist mit einer praktischen Dusche und einer Toilette ausgestattet.

Für Ihren Wohnkomfort sorgen pflegeleichte Fliesen und robuste Parkettböden, die der Wohnung eine angenehme Atmosphäre verleihen. Die öffnenbaren Fenster gewährleisten nicht nur eine optimale Belüftung, sondern bieten auch die Möglichkeit, frische Luft in Ihr neues Zuhause zu lassen. Blendschutz sorgt dafür, dass Sie auch an sonnigen Tagen entspannt wohnen können.

Die Lage könnte nicht besser sein! In unmittelbarer Nähe finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen. Ob Arzt, Apotheke, Klinik, Schule oder Kindergarten – alles ist bequem zu Fuß erreichbar. Auch die Universität ist nur einen Katzensprung entfernt, ideal für Studierende oder Lehrkräfte. Supermärkte, Bäckereien und ein Einkaufszentrum sorgen dafür, dass Sie niemals auf dem Trockenen sitzen.

Die exzellente Verkehrsanbindung macht diese Wohnung besonders attraktiv. Ob mit dem Bus, der U-Bahn oder der Straßenbahn – Sie gelangen schnell und unkompliziert zu Ihrem Ziel. Der Bahnhof in der Nähe bietet zusätzlich die Möglichkeit, Wien und die umliegenden Regionen bequem zu erreichen.

Diese Wohnung ist nicht nur ein Ort zum Wohnen, sondern ein Ort, an dem Sie sich rundum wohlfühlen können. Lassen Sie sich diese Chance nicht entgehen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Ihr neues Zuhause wartet auf Sie!

**Ihre persönliche Ansprechperson:**

Frau Karolina Demic

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

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

#### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

#### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap