

**Moderne 2-Zimmer-Wohnung mit Loggia in 1200 Wien – Ihr  
neues Zuhause für 250.000 €!**



**Objektnummer: 13747**  
**Eine Immobilie von FAIRIN OG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1200 Wien
<b>Baujahr:</b>	1968
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	57,46 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	65,84 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 49,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,57
<b>Kaufpreis:</b>	250.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	162,94 €
<b>USt.:</b>	16,29 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

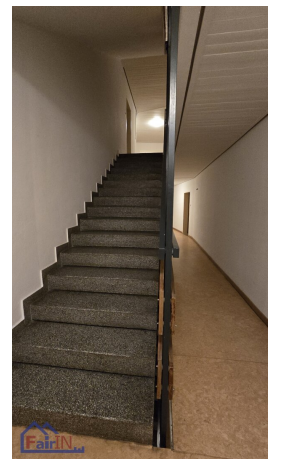
**Klaudija Krstic**

FAIRIN OG  
Spittelbreitengasse 46/5/R03  
1120 Wien

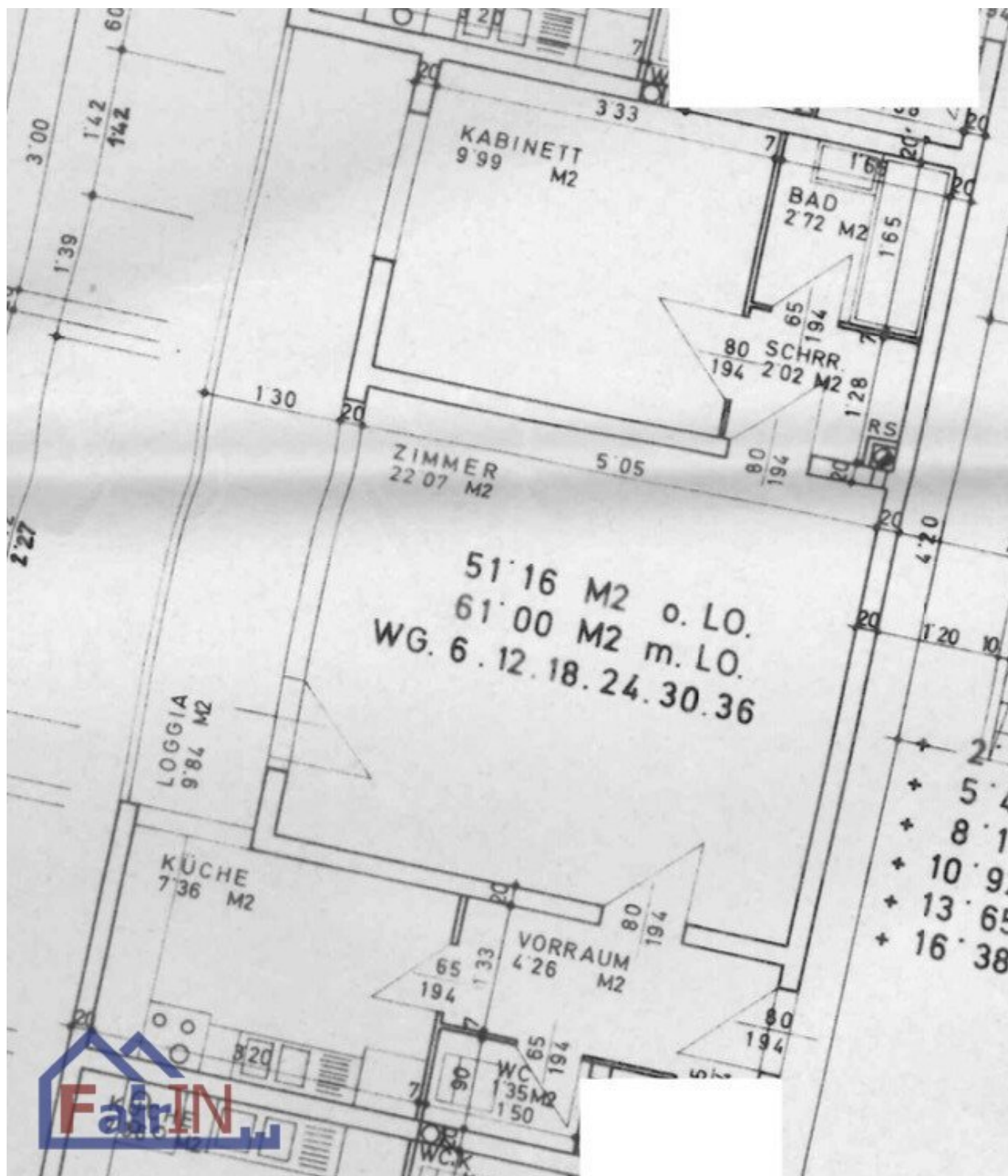
T +43 1 95 27 513  
H 06767748565  
F +43 1 95 30 500

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









## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in 1200 Wien! Diese charmante Wohnung bietet Ihnen nicht nur eine erstklassige Lage, sondern auch eine Vielzahl an Annehmlichkeiten, die das Leben hier so angenehm machen.

Mit einer großzügigen Fläche von 57,46 m<sup>2</sup> verteilt auf zwei helle Zimmer, ist diese Wohnung ideal für Singles, Paare oder kleine Familien. Die durchdachte Raumaufteilung sorgt dafür, dass Sie sich sofort wohlfühlen werden. Genießen Sie die sonnigen Tage auf Ihrer eigenen Loggia, die Ihnen einen Blick ins Grüne bietet und zum Entspannen einlädt.

Die hochwertigen Materialien, wie Fliesen und Parkett, verleihen der Wohnung eine moderne Note. Die Fußbodenheizung sorgt für eine wohlige Wärme, während die Fernwärme eine effiziente Heizlösung gewährleistet. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet, die perfekte Oase für entspannende Abende nach einem langen Tag.

Ein praktischer Abstellraum bietet zusätzlichen Stauraum und rundet das Angebot ab. Der Personenaufzug sorgt für einen barrierefreien Zugang, sodass Sie bequem in Ihre neue Wohnung gelangen können.

Die Verkehrsanbindung könnte nicht besser sein: In unmittelbarer Nähe finden Sie Busse, Straßenbahnen und die U-Bahn, die Sie schnell und bequem in alle Teile der Stadt bringen. Auch der Bahnhof ist nicht weit entfernt, was Pendlern und Reisenden zugutekommt.

Die Umgebung ist ideal für Familien und junge Menschen. In der Nähe befinden sich alles, was das Herz begehrt: Ärzte, Apotheken, Kliniken und Krankenhäuser sorgen dafür, dass Sie bei gesundheitlichen Anliegen bestens versorgt sind. Schulen, Kindergärten sowie Universitäten und höhere Schulen bieten Ihnen und Ihrer Familie hervorragende Bildungseinrichtungen in unmittelbarer Umgebung.

Einkaufsmöglichkeiten sind ebenfalls zahlreich vorhanden: Supermärkte, Bäckereien und ein Einkaufszentrum sind nur einen kurzen Fußweg entfernt, sodass Sie alles für den täglichen Bedarf bequem erreichen können.

Mit einem Kaufpreis von nur 250.000,00 € ist diese Wohnung eine hervorragende Investition in Ihre Zukunft. Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin! Hier erwartet Sie Ihr neues Zuhause in einer der lebenswertesten Städte Europas. Willkommen in Wien!

***Seien Sie also schnell und sichern Sie sich diese bezaubernde Wohnung!!!***

**Wir machen darauf aufmerksam, dass bei einem Erwerb der Wohnung zu Vermietungszwecken die**

**erzielbare Miete dem WGG (Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz) unterliegt.**

Frau Klaudija Krstic - Ansprechpartnerin

**Tel.+43 699108 3322**

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

#### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

#### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap