

**++BESICHTIGEN LOHNT SICH++\*\*\*DIREKT BEIM  
HAUPTBAHNHOF - WOHNUNG MIT BALKON ZU  
VERKAUFEN\*\*\***



**Objektnummer: 13935**  
**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>	2013
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	50,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	58,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 26,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,85
<b>Kaufpreis:</b>	339.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	173,67 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Die Wohnung ist bis Ende März 2029 um € 850,- brutto monatlich vermietet!

### Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Karolina Demic**

FAIRIN OG  
Schwenkgasse 31  
1120 Wien

T +43 1 95 27 513

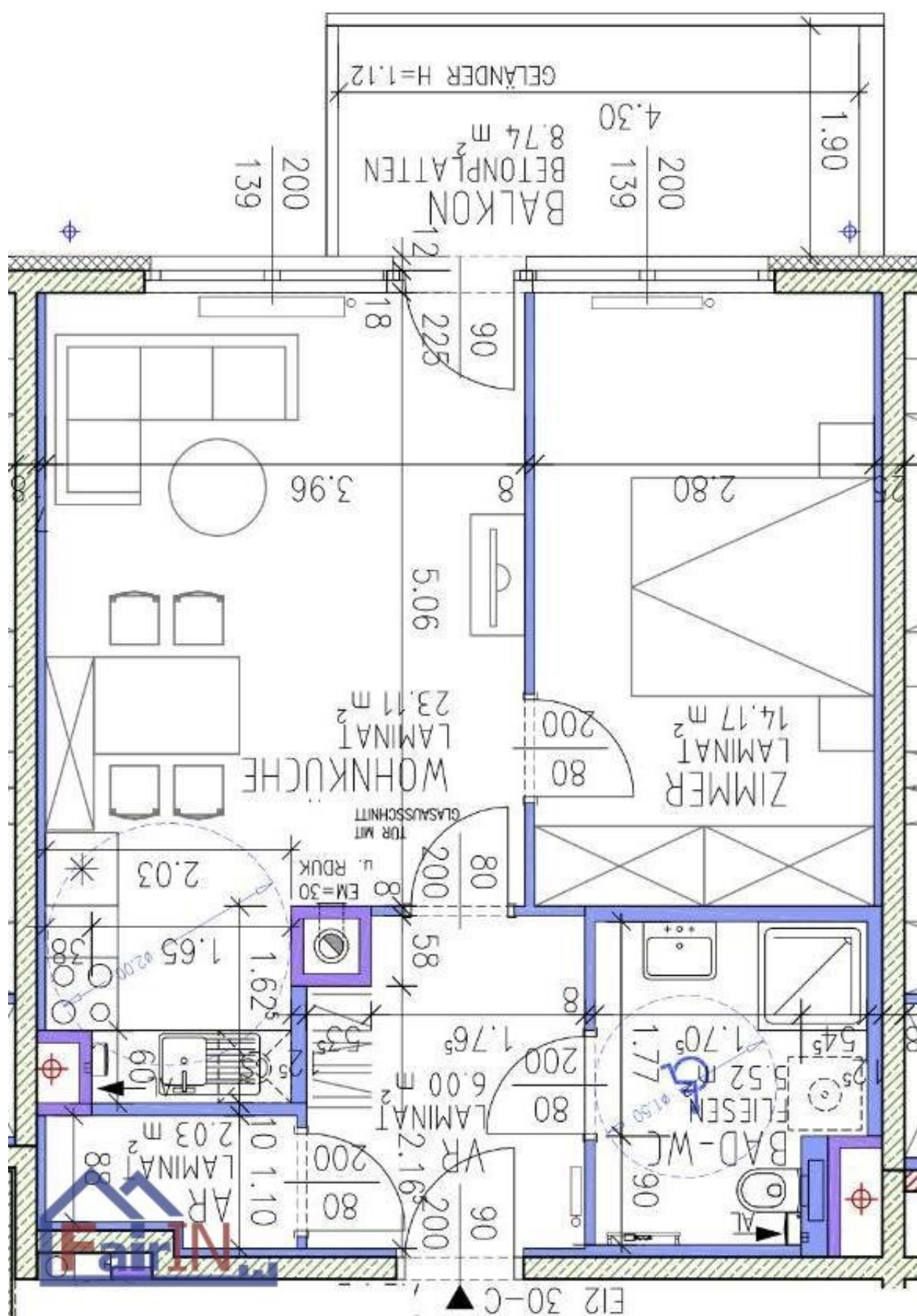












## Objektbeschreibung

### **DIREKT BEIM HAUPTBAHNHOF - WOHNUNG MIT BALKON ZU VERKAUFEN**

Diese ruhige und helle 2-Zimmer Wohnung mit Balkon wird zur zu Verkaufen angeboten. Die Wohnung befindet sich in einer sehr gepflegten und wunderschönen Neubau Wohnhaus-Anlage mit Lift in 4.Stock, welche 2013/14 neu errichtet wurde. Einen Kellerabteil mit steht Ihnen ebenfalls zur Verfügung.

**Verfügbarkeit: Vermietet bis Ende März 2029 um € 850,- brutto monatlich**

**Die Wohnung teilt sich wie folgt auf:**

- Vorzimmer
- Wohnzimmer mit Einbauküche
- Schlafzimmer
- Bade
- separate Toilette
- Balkon

### **Wohnungsbeschreibung:**

Aus dem Vorzimmer gelangen Sie teilweise zentral zu allen Räumlichkeiten dieser Neubau-Mietwohnung. Die komplette Wohnung ist mit einem Laminatboden ausgestattet und in den Nassräume sind helle Fliesen verlegt. Eine Dusche, ein Waschbecken und auch ein Waschmaschinenanschluss sind im Badezimmer vorhanden. Die Toilette befindet sich ebenfalls im Badezimmer. Eine komplett ausgestattete, moderne und neue Wohnküche ist hier ebenfalls bereits vorhanden. Der ca. 8,78m<sup>2</sup> große Balkon ist vom Wohnzimmer aus begehbar.

Beheizt wird dieses Objekt mittels einer Zentralheizung - Fernwärme - und die Wärmeverteilung erfolgt über Radiatoren.

### **Infrastruktur und Lage:**

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen Lage, jedoch zentrumsnah beim neuen Hauptbahnhof und verfügt über eine ideale Wohnatmosphäre. Verschiedene öffentliche Verkehrsmitteln und Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in der Umgebung und bilden somit

die Grundlage für eine ideale infrastrukturelle Versorgung. Schulen sowie Kindergärten sind ebenfalls nicht weit entfernt.

### **Öffentliche Verkehrsmittel:**

Wien Hauptbahnhof - Schnellbahn

U-Bahn U1

Straßenbahn D, 1, 18, O

Bus 69A

**Für einen Besichtigungstermin bitte wir um Voranmeldung per Telefon oder E-Mail/Anfrage.**

### **Ihre persönliche Ansprechperson:**

Frau Karolina Demic

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

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

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <1.500m

#### **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 <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap