

## **! Sanierungswohnung 45m<sup>2</sup>, 2 Zimmer, 2. Etage mit Lift !**



**Objektnummer: 13938**

**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>	1910
<b>Zustand:</b>	Sanierungsbeduerftig
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	45,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 140,19 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>E</b> 3,09
<b>Kaufpreis:</b>	138.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	137,79 €
<b>USt.:</b>	16,90 €

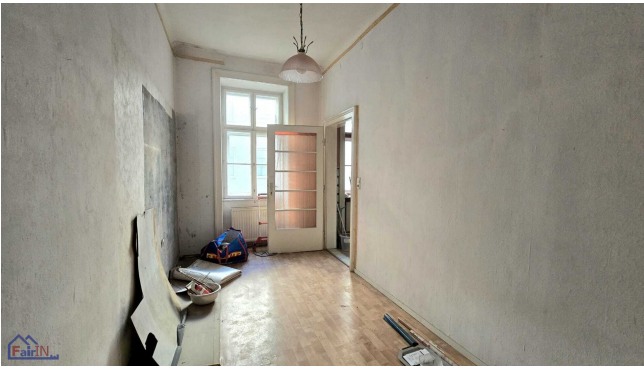
## Ihr Ansprechpartner

### Danijela und Dobrica Stojanovic

FAIRIN OG  
Spittelbreitengasse 46/5/R03  
1120 Wien

T +43 1 95 27 513  
H +43 660 46 333 04  
F +43 1 95 30 500

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





## Objektbeschreibung

Diese **2-Zimmer-Altbauwohnung (ca. 45 m<sup>2</sup>)** im **2. Stock** eines Hauses (Baujahr **ca. 1910**) bietet eine ideale Grundlage für alle, die **nach eigenen Vorstellungen sanieren und gestalten** möchten – ob zur Eigennutzung oder als Investment.

Die Wohnung befindet sich in einem klassischen Wiener Altbau und überzeugt durch einen **praktischen Grundriss** mit klarer Trennung von Wohnen und Schlafen: Das **Wohnzimmer ist straßenseitig** ausgerichtet, während das **Schlafzimmer ruhig hofseitig** liegt. Ergänzt wird die Einheit durch die üblichen Nebenräume (Küche/Bad/WC je nach Bestand), die sich im Zuge einer Modernisierung optimal an heutige Wohnansprüche anpassen lassen. Zusätzlichen Stauraum bietet ein **Kellerabteil mit ca. 3 m<sup>2</sup>**.

Das Haus verfügt über einen **Lift**, wodurch die Wohnung im **2. Stock** bequem erreichbar ist.

### Ihre Ansprechpersonen:

Frau Danijela Stojanovic

& Herr Dobrica Stojanovic

Mob. +43 660 4633304

E-mail: [stojanovic@fairin.at](mailto:stojanovic@fairin.at)

BESUCHEN SIE UNSERE WEBSEITE [WWW.FAIRIN.AT](http://WWW.FAIRIN.AT)

VIELLEICHT FINDEN SICH WEITERE INTERESSANTE OBJEKTE FÜR SIE.

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 <500m

Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <2.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap