

**Gute Lage 3-Zimmer-Wohnung in ruhiger Lage – 1100  
Wien**



**Objektnummer: 13957**

**Eine Immobilie von FAIRIN OG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1100 Wien
<b>Wohnfläche:</b>	65,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 48,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>G</b> 4,68
<b>Kaufpreis:</b>	245.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

### FAIRIN OG Team

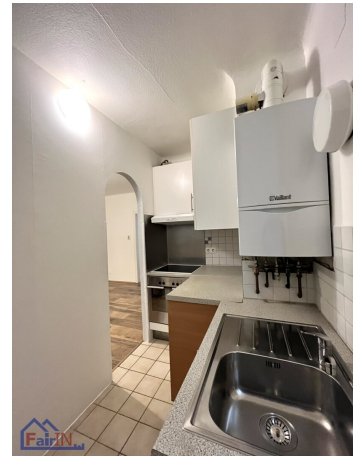
FAIRIN OG  
Spittelbreitengasse 46/5/R03  
1120 Wien

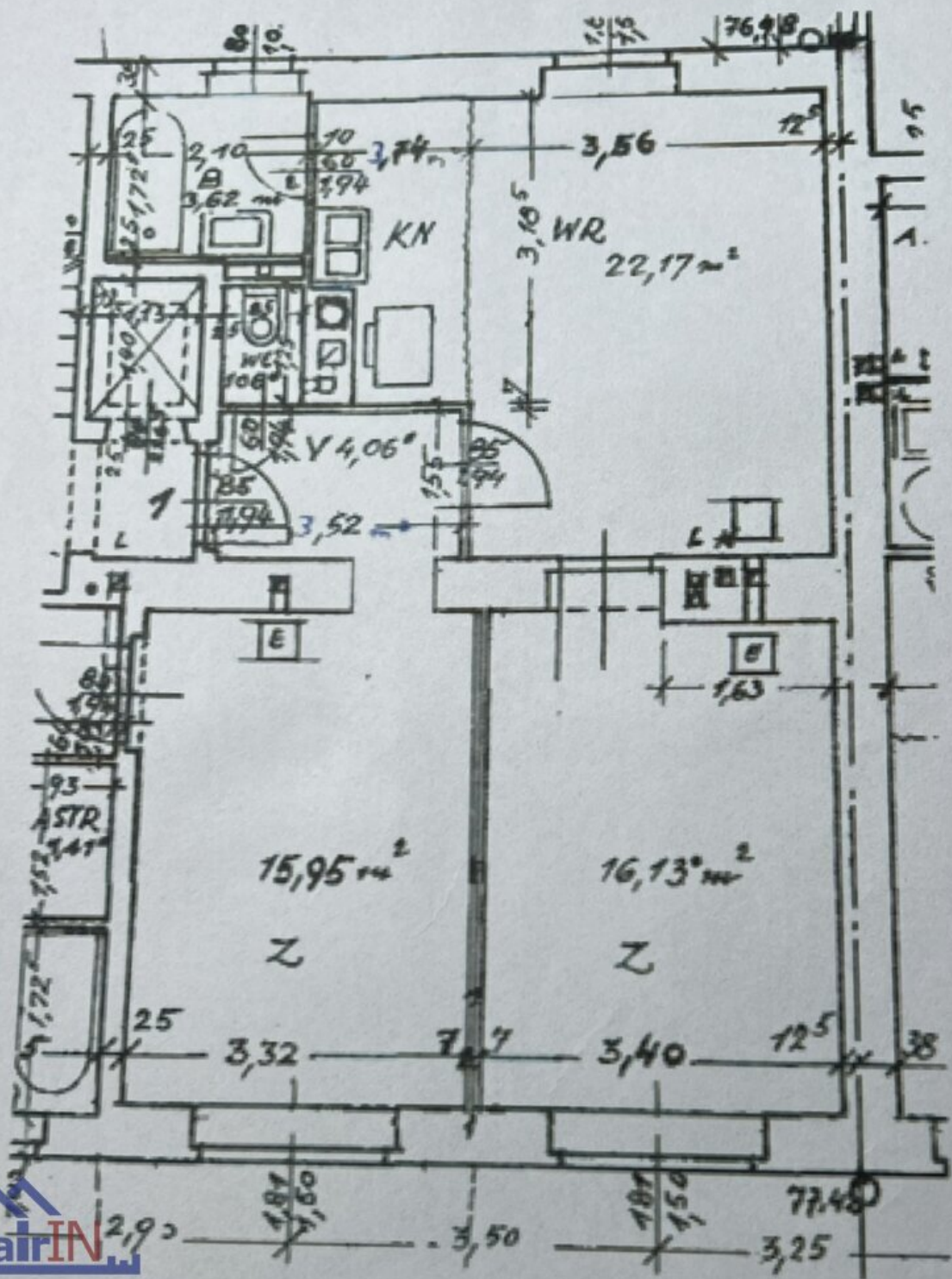
T +43 1 95 27513  
F +43 1 95 30 500

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









## Objektbeschreibung

3-Zimmer-Wohnung in ruhiger Lage – 1100 Wien

Diese gepflegte und ruhig gelegene 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 65 m<sup>2</sup> Wohnfläche befindet sich in der **Trambauerstraße** im 10. Wiener Gemeindebezirk.

Sie liegt im **Hochparterre** einer ordentlich instand gehaltenen Wohnhausanlage und überzeugt durch ihre angenehme Helligkeit sowie eine praktische Raumaufteilung.

Ein Kellerabteil ist der Wohnung zugeordnet und bietet zusätzlichen Stauraum.

Die Beheizung erfolgt Gastherme mit Radiatoren.

Die Wohnung ist ab **01.02.2027 verfügbar** und eignet sich ideal für Paare, kleine Familien oder Anleger.

Derzeit ist die Wohnung um € 890,- Brutto monatlich vermietet.

### Raumaufteilung

- Vorzimmer
- Wohnzimmer
- Zwei Schlafzimmer
- Küche
- Badezimmer
- Separates WC

### Lage & Infrastruktur

Die Wohnung befindet sich in einer sehr gut angebundenen Lage im 10. Bezirk nahe

Troststraße.

Öffentliche Verkehrsmittel, Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten sind bequem erreichbar und bieten eine ausgezeichnete Infrastruktur für den Alltag.

Verpassen Sie nicht die Gelegenheit, dieses attraktive Angebot zu besichtigen und Ihr neues Zuhause zu finden!

**Für weitere Fragen oder einen persönlichen Besichtigungstermin erreichen Sie uns unter:**

Tel.Nr.: 0667 337 80 19

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

**Ihr Fairin Immobilien-Team**

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

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 <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <3.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap