

**++Geräumige 4-Zimmer-Wohnung mit Loggia in 1100 Wien  
– Ihr neues Zuhause ++**



**Objektnummer: 13968**

**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>	1972
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	103,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 57,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 2,48
<b>Kaufpreis:</b>	374.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	191,21 €
<b>Heizkosten:</b>	162,14 €
<b>USt.:</b>	46,04 €

## Ihr Ansprechpartner

**Karolina Demic**

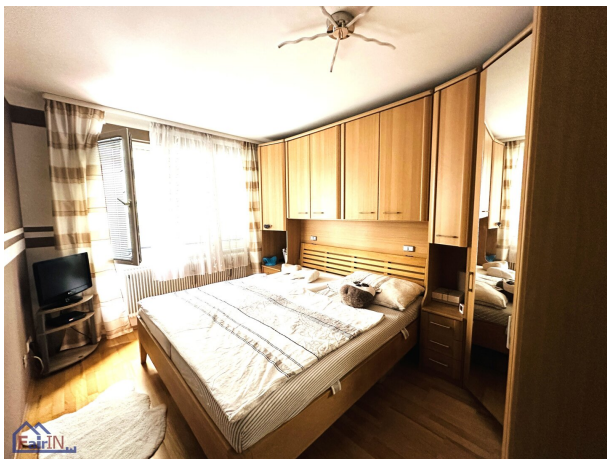
FAIRIN OG  
Schwenkgasse 31  
1120 Wien

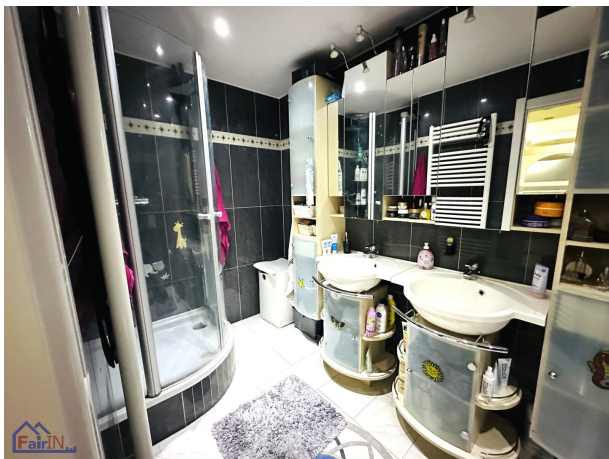
T +43 1 95 27 513  
H +43 676 930 56 76  
F +43 1 95 30 500

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

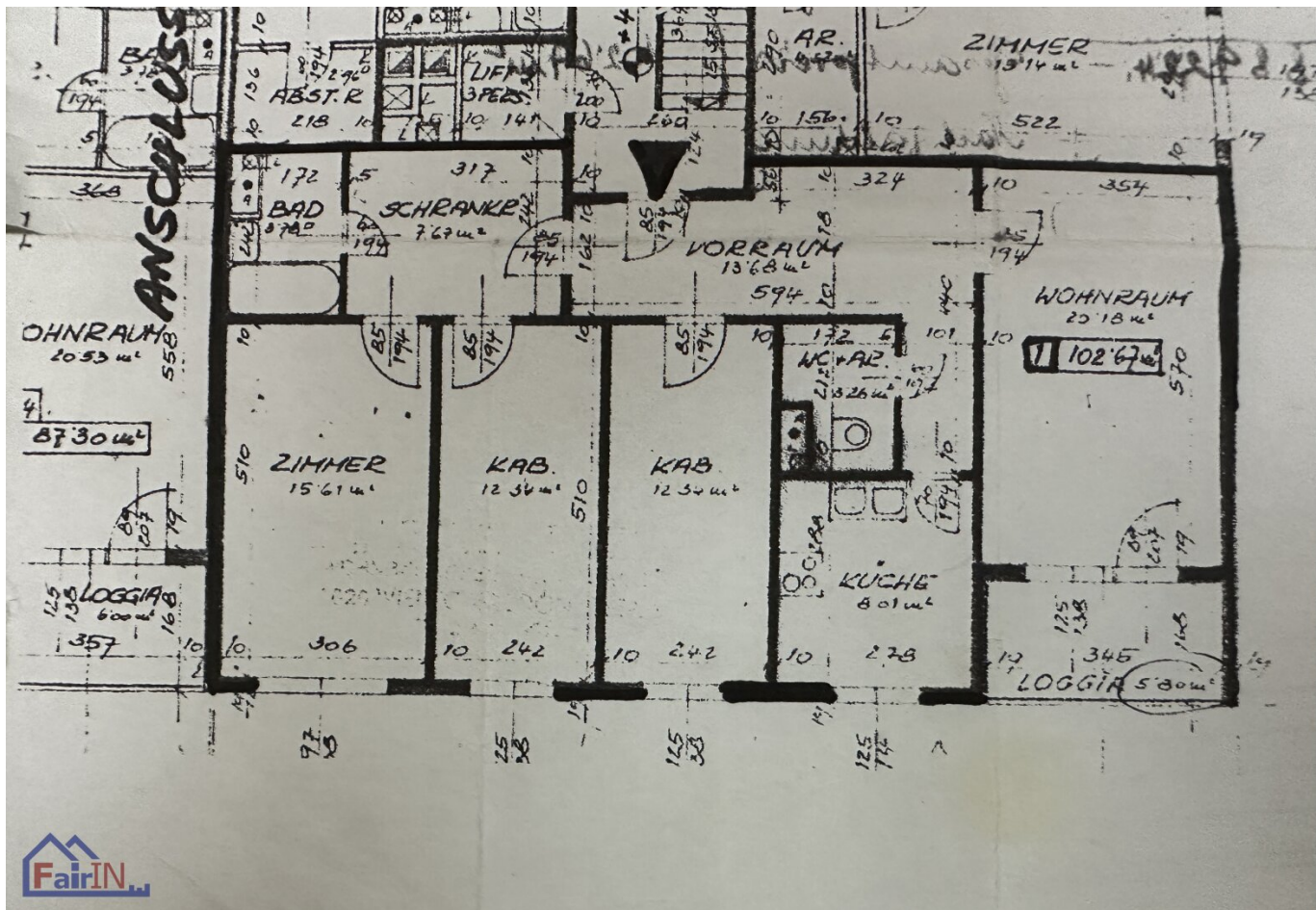












## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in 1100 Wien!

Diese großzügige Wohnung bietet Ihnen eine ideale Kombination aus modernem Wohnkomfort und urbanem Lebensstil. Mit einer Fläche von 103 m<sup>2</sup> und vier hellen Zimmern ist diese Immobilie perfekt für Familien, Paare oder als WG geeignet. Der Kaufpreis von 374.000,00 € macht diese Wohnung zu einer attraktiven Investition in eine der lebenswertesten Städte Europas.

Der gepflegte Zustand der Wohnung spricht für sich. Sie betreten den großzügigen Eingangsbereich, der Ihnen bereits einen ersten Eindruck von der Weitläufigkeit und der durchdachten Raumaufteilung vermittelt. Die Räume sind flexibel gestaltbar, sodass Sie die Möglichkeit haben, Ihre individuellen Wohnbedürfnisse zu realisieren.

Die einladende Loggia lädt dazu ein, den Feierabend bei einem Glas Wein zu genießen oder einfach nur die frische Luft und den Ausblick zu erleben. Die moderne Einbauküche ist nicht nur funktional, sondern auch ein stilvoller Treffpunkt für kulinarische Abenteuer. Diese ist perfekt ausgestattet und lässt das Herz eines jeden Hobbykochs höher schlagen.

Ein weiteres Highlight dieser Wohnung ist der Personenaufzug, der Ihnen den Zugang zu Ihrer Etage erleichtert. Zusätzlich stehen Ihnen ein Wasch- und Trockenraum sowie ein Abstellraum zur Verfügung – ideal, um Ordnung zu halten und die Wohnung aufgeräumt zu gestalten.

Die Lage könnte nicht besser sein: Sie profitieren von einer hervorragenden Verkehrsanbindung durch Bus, U-Bahn, Straßenbahn und Bahnhof, sodass Sie schnell und bequem in alle Teile der Stadt gelangen. Auch die Infrastruktur lässt keine Wünsche offen. In unmittelbarer Nähe finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen: Ärzte, Apotheken, Kliniken, Schulen, Kindergärten, Supermärkte und Bäckereien sind in wenigen Minuten erreichbar.

Diese Wohnung vereint nicht nur Wohnkomfort, sondern auch eine perfekte Anbindung an das pulsierende Leben in Wien. Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

Ihr neues Zuhause in 1100 Wien wartet auf Sie!

Bei weiteren Fragen stehe ich Ihnen selbstverständlich jederzeit gerne zur Verfügung.

**Ihre Ansprechperson:**

Frau Karolina Demic

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

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

BESUCHEN SIE UNSERE WEBSEITE [WWW.FAIRIN.AT](http://WWW.FAIRIN.AT) VIELLEICHT FINDEN SICH WEITERE INTERESSANTE OBJEKTE FÜR SIE.

**Kaufnebenkosten:**

3,5% Grunderwerbsteuer,

1,1% Grundbucheintragungsgebühr,

3,0% Maklerhonorar + 20 % MwSt.

?% Vertragserrichtungskosten + 20 % MwSt

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 <2.000m

Höhere Schule <1.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

**Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap