

**++TOP-HIT++Moderne 2-Zimmer-Wohnung in 1120 Wien,  
vollrenoviert mit Aufzug!**



**Objektnummer: 13992**

**Eine Immobilie von FAIRIN OG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1120 Wien
<b>Baujahr:</b>	1962
<b>Zustand:</b>	Teil_vollrenoviert
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	52,31 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 61,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 2,47
<b>Kaufpreis:</b>	259.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	115,08 €
<b>USt.:</b>	16,11 €

## Ihr Ansprechpartner

**Karolina Demic**

FAIRIN OG  
Schwenkgasse 31  
1120 Wien

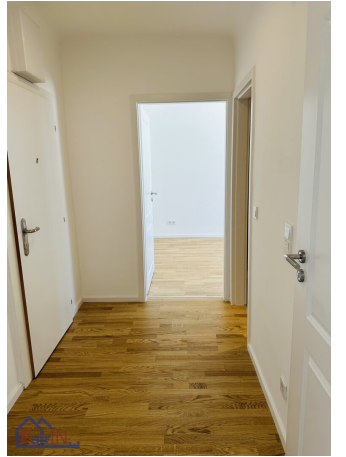
T +43 1 95 27 513  
H +43 676 930 56 76  
F +43 1 95 30 500

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















## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im begehrten 12. Wiener Gemeindebezirk! Diese charmante, vollrenovierte 2-Zimmer-Wohnung mit einer großzügigen Wohnfläche von 52,31 m<sup>2</sup> bietet Ihnen modernen Wohnkomfort zu einem attraktiven Kaufpreis von 259.000,00 €.

Die Wohnung besticht durch eine geschmackvolle Ausstattung mit hochwertigen Fliesen und elegantem Parkettboden. Die vollausgestattete Einbauküche lädt zum gemeinsamen Kochen ein und macht den Alltag besonders angenehm. Das Badezimmer ist mit einer praktischen Dusche ausgestattet, die Ihnen einen erfrischenden Start in den Tag ermöglicht. Für wohlige Wärme sorgt die effiziente Gas-Etagenheizung, die Ihnen Unabhängigkeit und Kontrolle über Ihr Raumklima bietet.

Der Verkäufer hat die komplette Elektrik neu gemacht & die Heizung (Gas-Therme + Radiatoren). Die ganze Wohnung ist komplett neu saniert worden (von den Böden bis zur Küche/Fliesen).

Im Badezimmer ist das Waschbecken auch von Villeroy & Boch wie auch im WC.

Ein besonderes Highlight ist der Personenaufzug, der Ihnen bequemen Zugang zur Wohnung verschafft – ideal für Familien, Senioren oder Menschen mit eingeschränkter Mobilität. Die Wohnung eignet sich auch hervorragend als WG, da die Raumaufteilung flexibel und funktional gestaltet ist.

Die Lage dieser Immobilie kann kaum besser sein: Eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung mit Bus, U-Bahn, Straßenbahn und Bahnhof ermöglicht Ihnen eine schnelle und unkomplizierte Mobilität in ganz Wien und darüber hinaus. So erreichen Sie bequem Ihr Ziel, sei es Arbeit, Universität oder Freizeit.

Zudem befinden sich in unmittelbarer Nähe alle wichtigen Einrichtungen für den täglichen Bedarf: Ärzte, Apotheken, eine Klinik, Schulen, Kindergärten sowie die Universität und höhere Schulen sind leicht erreichbar. Für Ihre Einkäufe stehen Ihnen Supermärkte, Bäckereien und ein Einkaufszentrum zur Verfügung – alles nur wenige Minuten entfernt.

Diese Wohnung bietet Ihnen nicht nur ein komfortables Zuhause, sondern auch eine perfekte Kombination aus urbanem Leben und praktischer Infrastruktur. Überzeugen Sie sich selbst von diesem attraktiven Angebot und sichern Sie sich Ihren Platz im lebendigen 12. Bezirk Wiens!

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin – wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

**Wir machen darauf aufmerksam, dass bei einem Erwerb zu Vermietungszwecken die erzielbare Miete dem WGG (Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz) unterliegt.**

**Kontaktieren Sie:**

Frau Karolina Demic

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

E-Mail: 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 <1.000m

Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <1.000m

Post <500m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap