

**\*\*\*NEU PREIS\*\*\* Gute Lage \*\*\*2-ZIMMER Atelier mit  
Eigengarten !!!\*\*\* \*\* 1140 WIEN\*\*\***



**Objektnummer: 14015**  
**Eine Immobilie von FAIRIN OG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1140 Wien
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Wohnfläche:</b>	70,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	240,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	160,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 46,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,72
<b>Kaufpreis:</b>	409.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

### FAIRIN OG Team

FAIRIN OG  
Spittelbreitengasse 46/5/R03  
1120 Wien

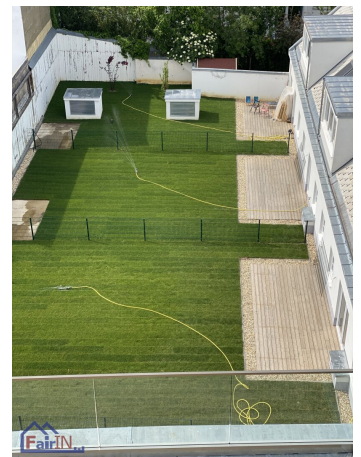
T +43 1 95 27513  
F +43 1 95 30 500

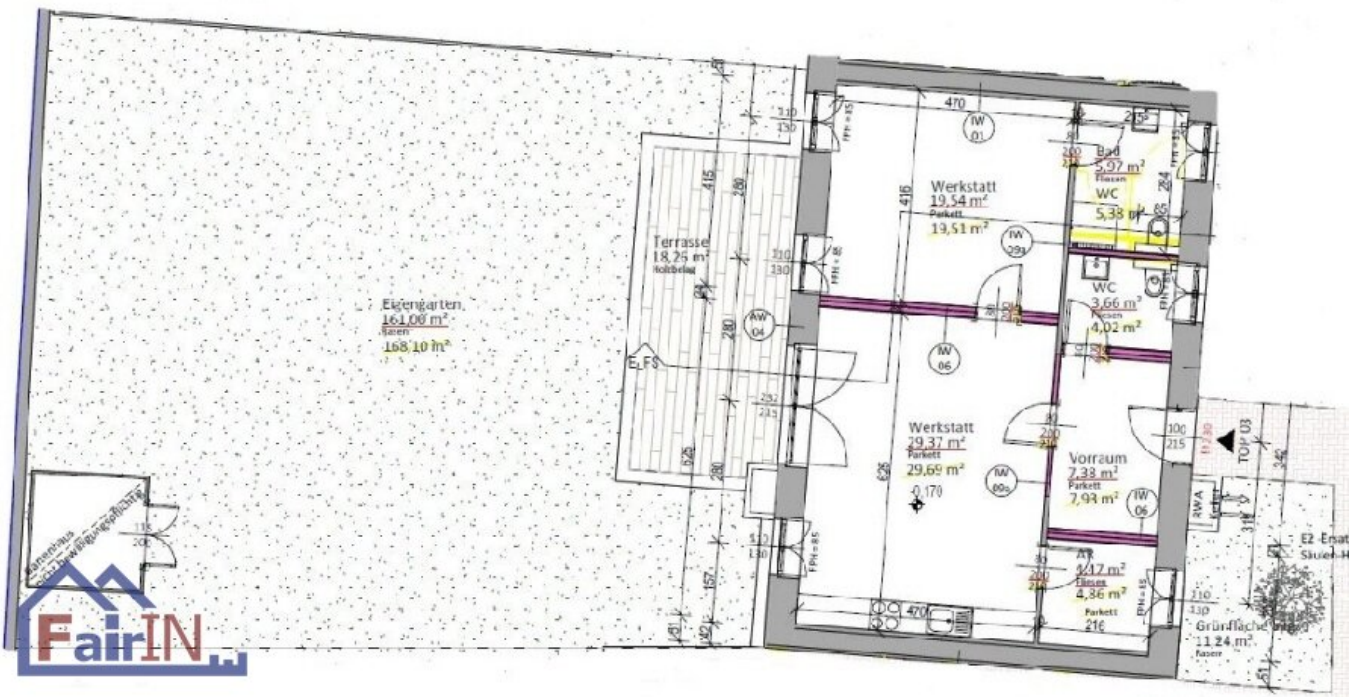
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











# Objektbeschreibung

## Projektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt ein saniertes Atelier mit 2 Zimmern und ca. 71 m<sup>2</sup> Wohnfläche sowie einem Eigengarten mit ca. 160 m<sup>2</sup> in ausgezeichneter Lage in der Cumberlandstraße, 1140 Wien.

Die gewidmete gewerbliche Fläche eignet sich ideal als Büro, Atelier oder für sonstige gewerbliche Nutzungsmöglichkeiten.

Das moderne Projekt umfasst Eigentumswohnungen unterschiedlicher Größen mit attraktiven Freiflächen und verbindet stilvolle Ausstattung mit optimaler Raumnutzung. Das Gebäude grenzt an eine ruhige Freifläche und bietet eine angenehme Atmosphäre zum Entspannen und Erholen.

Die Umgebung überzeugt durch ausgezeichnete Infrastruktur, hohe Lebensqualität und internationale Vielfalt.

## Objektbeschreibung

2-Zimmer-Atelier mit Eigengarten

## Raumaufteilung

- Vorzimmer
- Wohnküche
- Schlafzimmer
- Badezimmer
- WC
- Terrasse

- Garten

## **Kaufpreis**

- Atelier: € 419.000,-
- Garagenplatz: € 28.000,- (separat zu erwerben)

## **Projekt-Highlights**

- Erstbezug
- EG-Gartenwohnung / Atelier
- Sehr gute Lage
- Moderne Ausstattung
- Tiefgaragenplätze verfügbar
- Kellerabteil für jede Einheit
- Hofgebäude mit Garten

## **Ausstattung**

- Parkettböden
- Fliesen

- 3-fach isolierverglaste Fenster
- Frost- und rutschsichere Bodenfliesen im Stiegenhaus

## **Infrastruktur**

In unmittelbarer Nähe befinden sich Supermärkte, Apotheken, Gastronomie sowie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten. Der charmante Stadtteil Breitensee bietet großzügige Grünflächen und gleichzeitig eine hervorragende urbane Infrastruktur.

Die U-Bahn-Station U4 Hietzing ist in ca. 6-8 Gehminuten erreichbar.

## **Kontakt**

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Fairin Immobilien

Telefon: 0699 / 166 00 166

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 Mieters als auch des Vermieters.

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 <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <2.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap