

**\*\*DER SOMMER STEHT VOR DER TÜR-LOGGIA wartet \*\*  
1230 WIEN\*\*NEUBAU\*\*2-ZIMMER \*\*Schnell zugreifen !!!\*\***



**Objektnummer: 13580**

**Eine Immobilie von FAIRIN OG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1230 Wien
<b>Baujahr:</b>	1967
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	57,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 100,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	G 4,24
<b>Kaufpreis:</b>	230.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	133,94 €
<b>USt.:</b>	13,39 €

## Ihr Ansprechpartner

### Karolina Demic

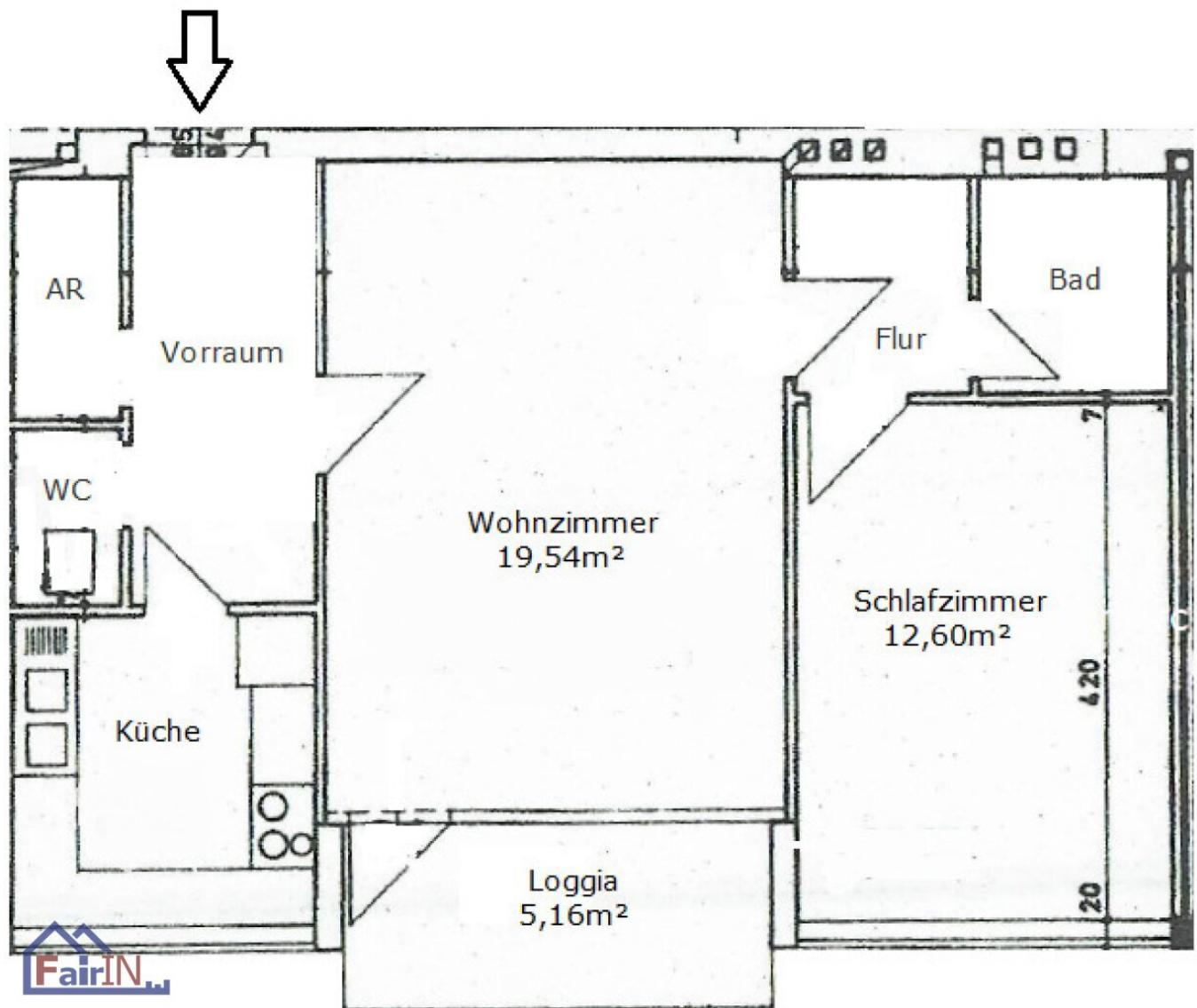
FAIRIN OG  
Schwenkgasse 31  
1120 Wien

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**

## **Zum Verkauf gelangt eine 2-Zimmer Wohnung !**

Diese ca. 51,59m<sup>2</sup> große, sanierungsbedürftige Wohnung befindet sich im zweiten Stock ohne Lift eines gepflegten Neubaus und ist nach Südwesten ausgerichtet.

Vom Vorzimmer aus sind sowohl die Küche als auch das große Wohnzimmer direkt begehbar. Vom geräumigen Wohnzimmer gelangt man auf die rund 5,16m<sup>2</sup> große Loggia und in den separaten Flur welcher in das Schlafzimmer, als auch das Badezimmer führt.

Erfüllen Sie sich Ihren Traum von den eigenen vier Wände und gestalten Sie sich Ihr Zuhause genauso wie Sie es wollen. Es ist ein DG-Ausbau geplant.

## **Raumaufteilung**

- Wohnzimmer
- Küche
- Schlafzimmer
- Badezimmer
- separate Toilette
- Abstellraum
- Vorräum
- Flur

## **Ausstattung:**

- Loggia
- Hauszentralheizung

Für einen Besichtigungstermin oder Fragen stehe ich Ihnen gern zur Verfügung.

Sanierungsbedürftig!

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

Wiens jüngster Bezirk Liesing bietet - mit seinem hohen Grünflächenanteil von 31 Prozent und der guten öffentlichen, als auch verkehrstechnischen Anbindung – ein besonders lebenswertes Wohnumfeld. Auch diverse Nahversorger des täglichen Bedarfs finden sich in unmittelbarer Umgebung. Das hohe Wachstumspotenzial und die Nähe zu Naherholungsgebieten wie dem Wienerwald oder dem Liesingbachtal machen den 23. zu einem Bezirk mit einer besonders hohen Lebensqualität. Öffentliche Verkehrsanbindung: Bus 253, 254 in Gehweite Straßenbahn 60 ( ca. 10 Minuten)

#### **Ihre Ansprechperson:**

Herr: Slavko Bogosavljevic

Mobil: [069912535257](tel:069912535257)

E-Mail: [viki.bogo@gmail.com](mailto:viki.bogo@gmail.com)

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

#### **Infrastruktur / Entfernungen**

##### **Gesundheit**

Arzt <1.000m

Apotheke <1.000m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

##### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Universität <5.500m

Höhere Schule <7.500m

##### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <2.000m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <2.500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <4.500m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <2.500m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap