

****NOBEL**++1190 WIEN++SCHNELL BESICHTIGUNG
VEREINBAREN++**TRAUMWOHNUNG****Nahe
Japanischer Botschaft**4,5 Zimmer**Lichtdurchflutete
Eigentumswohnung****



Objektnummer: 13657

Eine Immobilie von FAIRIN OG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	1965
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	109,00 m ²
Gesamtfläche:	106,00 m ²
Bürofläche:	17,97 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	8,00 m ²
Heizwärmebedarf:	D 112,07 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,97
Kaufpreis:	589.000,00 €
Betriebskosten:	190,75 €
USt.:	19,08 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Klaudija Krstic

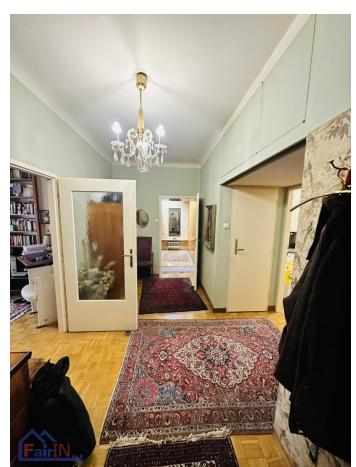
FAIRIN OG
Spittelbreitengasse 46/5/R03
1120 Wien

T +43 1 95 27 513
H 06767748565
F +43 1 95 30 500

Gerne stehe ich Ihnen
Verfügung.

ermin zur







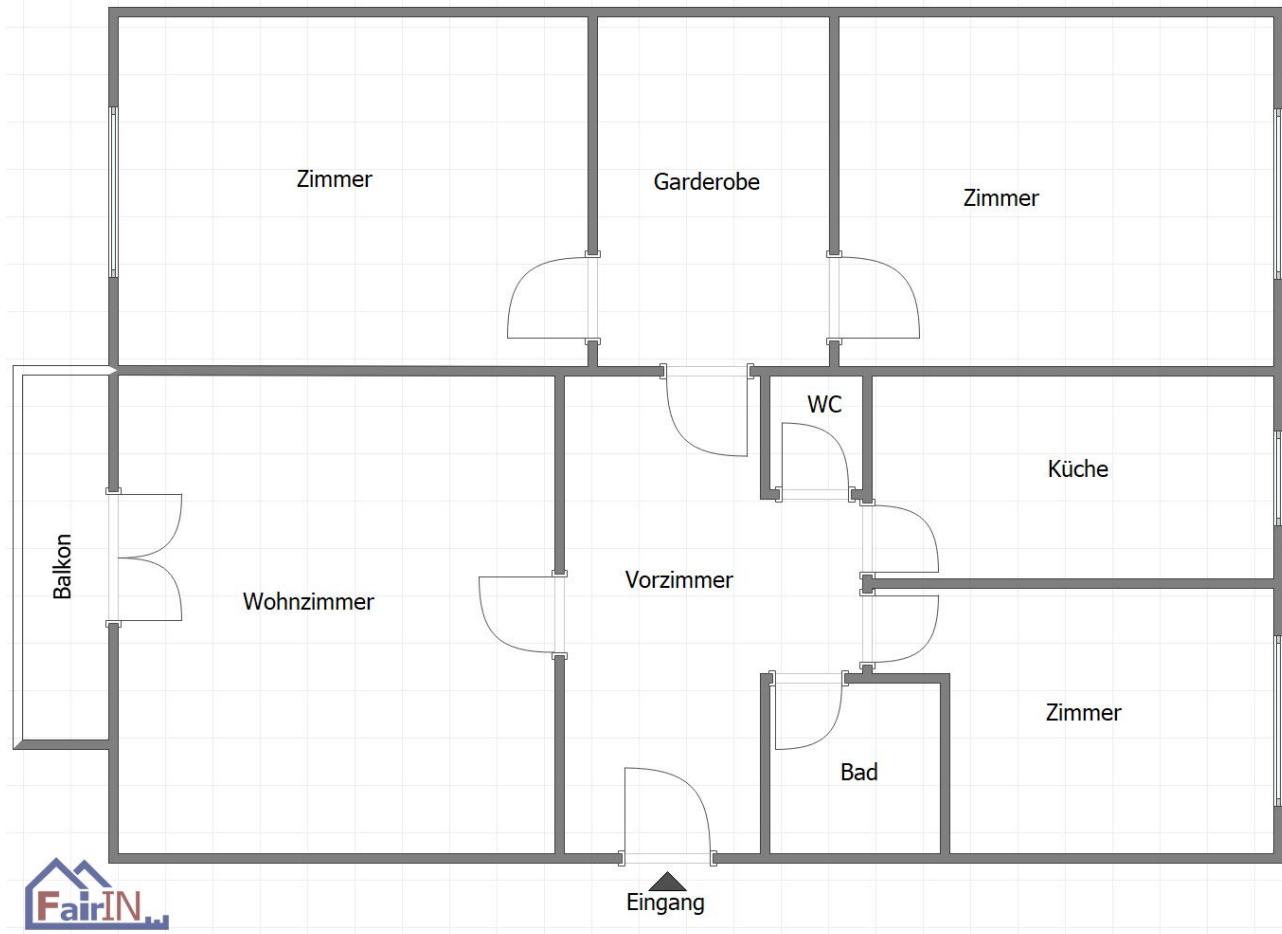


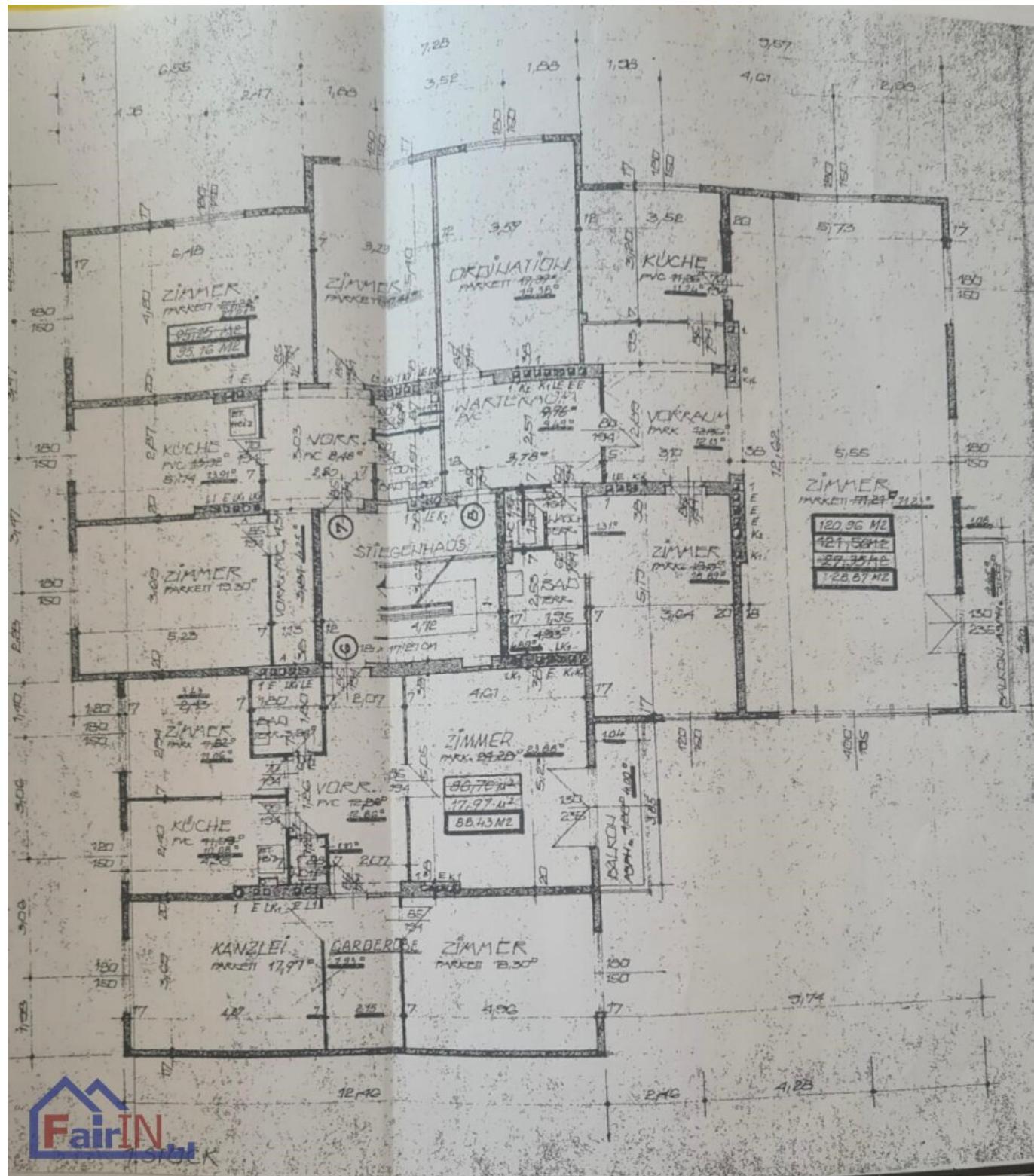


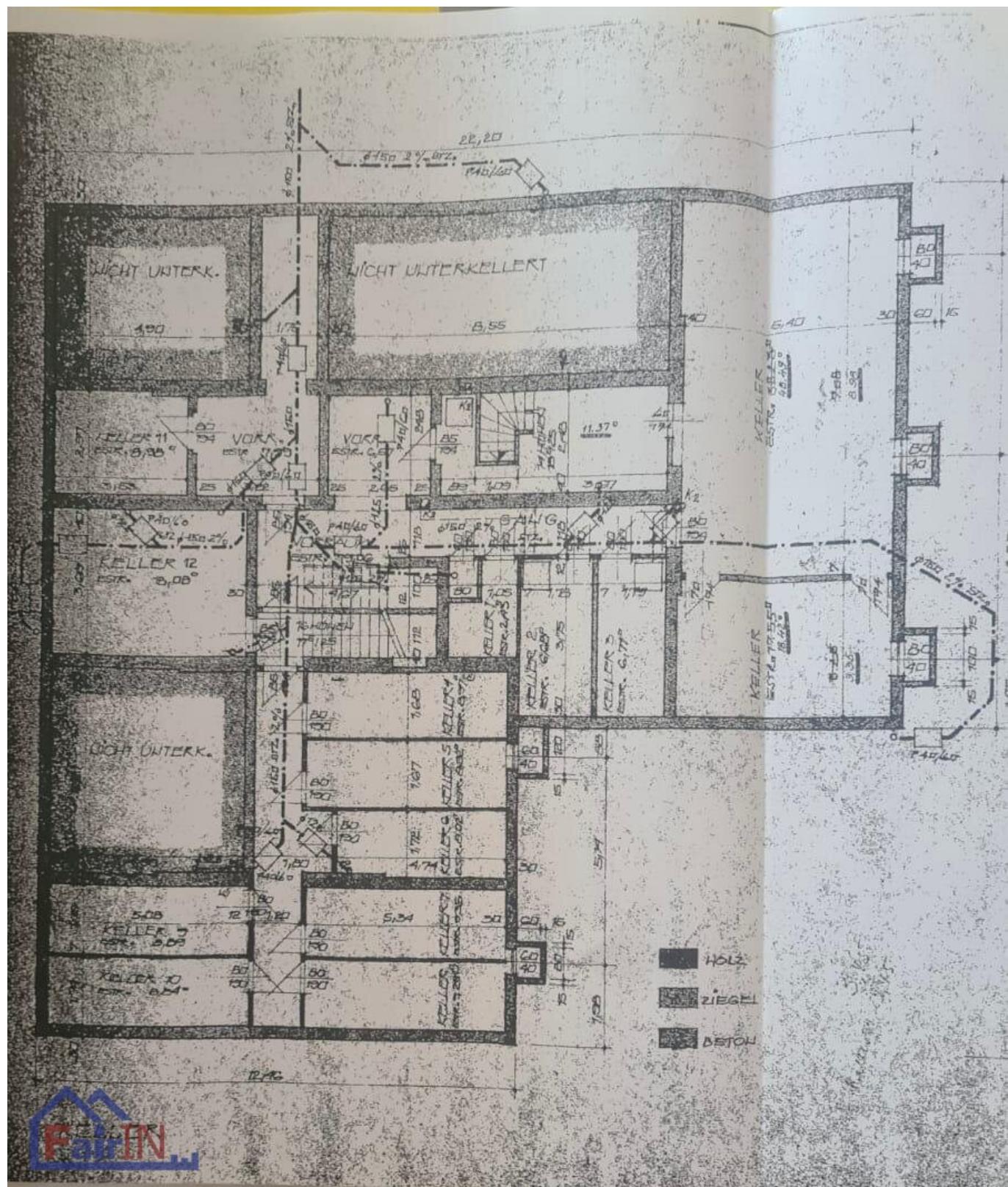












Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in einer der begehrtesten Wohngegenden Wiens! Diese charmante Wohnung in 1190 Wien bietet Ihnen nicht nur eine erstklassige Lage, sondern auch hochwertige Ausstattung und eine gemütliche Atmosphäre.

Auf 88m² Wohnfläche verteilt auf 4,5 Zimmer erwartet Sie hier ein helles und einladendes Wohnambiente. Die Wohnung befindet sich in der 2. Etage eines gepflegten Mehrfamilienhauses und bietet somit einen ruhigen Rückzugsort inmitten der pulsierenden Stadt.

Beim Betreten der Wohnung werden Sie sofort von dem stilvollen Parkettboden empfangen, der sich durch alle Räume zieht und für ein harmonisches Gesamtbild sorgt. Die großzügigen Fensterflächen lassen viel Tageslicht in die Wohnung und schaffen somit eine angenehme Wohnatmosphäre.

Der Wohnbereich ist der perfekte Ort zum Entspannen und bietet ausreichend Platz für gemütliche Abende mit Familie und Freunden. Von hier aus gelangen Sie auch auf den Balkon, auf dem Sie die Sonne und den Ausblick auf die grünen Hinterhöfe genießen können.

Die separate Einbauküche ist vollständig ausgestattet und lässt keine Wünsche offen. Hier können Sie Ihre kulinarischen Fähigkeiten entfalten und Ihre Liebsten mit leckeren Gerichten verwöhnen. Besonders praktisch ist der eigene Wasch- und Trockenraum, der für zusätzlichen Komfort sorgt.

Die Wohnung verfügt über zwei geräumige Schlafzimmer, die sich ideal als Kinderzimmer, Gästezimmer oder auch als Home-Office eignen. Das Hauptschlafzimmer bietet genügend Platz für ein großes Bett und einen Kleiderschrank und ist der perfekte Rückzugsort nach einem langen Tag.

Das dritte Zimmer kann flexibel als weiteres Schlafzimmer, Arbeitszimmer oder auch als Esszimmer genutzt werden. Die Wohnung ist somit auch ideal für eine WG geeignet und bietet ausreichend Platz für jeden Bewohner.

Das Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet und lädt zum entspannenden Baden ein. Die hochwertigen Armaturen und die geschmackvolle Gestaltung sorgen für ein modernes und zeitgemäßes Ambiente.

Die Wohnung ist zentral beheizt und mit einer Gasheizung ausgestattet, was für angenehme Wärme und niedrige Heizkosten sorgt. Der Südbalkon und die Südterrasse bieten Ihnen die Möglichkeit, die Sonne den ganzen Tag lang zu genießen und sind der perfekte Ort für ein Frühstück im Freien oder ein gemütliches Abendessen.

Die Lage der Wohnung ist unschlagbar. Mit einer hervorragenden Verkehrsanbindung durch Bus, Straßenbahn und Bahnhof erreichen Sie alle wichtigen Orte in der Stadt in kürzester Zeit. Auch die Infrastruktur lässt keine Wünsche offen. In unmittelbarer Nähe finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen, wie z.B. Ärzte, Apotheken, Kliniken, Krankenhäuser, Schulen, Kindergärten, Universitäten, Höhere Schulen, Supermärkte und Bäckereien.

Kommen Sie vorbei und überzeugen Sie sich selbst von dieser einzigartigen Immobilie. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und sichern Sie sich Ihr neues Zuhause in einer der begehrtesten Lagen Wiens!

Der Energieausweis wird geregelt sein (warte auf Rückmeldung von der Hausverwaltung) - Angaben laut dem Eigentümer!

Ihre Ansprechperson:

Frau Klaudija Krstic

E-Mail: verkauf@fairin.at

Tel.06767748565

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)

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <500m
Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <1.000m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <1.500m
Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap