

**Traumhafte 2-Zimmer-Wohnung in zentraler Lage von  
Wien - perfekt für Singles und Paare!!**



**Objektnummer: 13741**

**Eine Immobilie von FAIRIN OG**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Art:                          | Wohnung                          |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 1100 Wien                        |
| Zustand:                      | Gepflegt                         |
| Alter:                        | Altbau                           |
| Wohnfläche:                   | 49,00 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 2                                |
| Bäder:                        | 1                                |
| WC:                           | 1                                |
| Keller:                       | 3,00 m <sup>2</sup>              |
| Heizwärmebedarf:              | C 59,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | C 1,15                           |
| Kaufpreis:                    | 208.000,00 €                     |
| Betriebskosten:               | 123,99 €                         |
| USt.:                         | 13,50 €                          |
| Provisionsangabe:             |                                  |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## 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

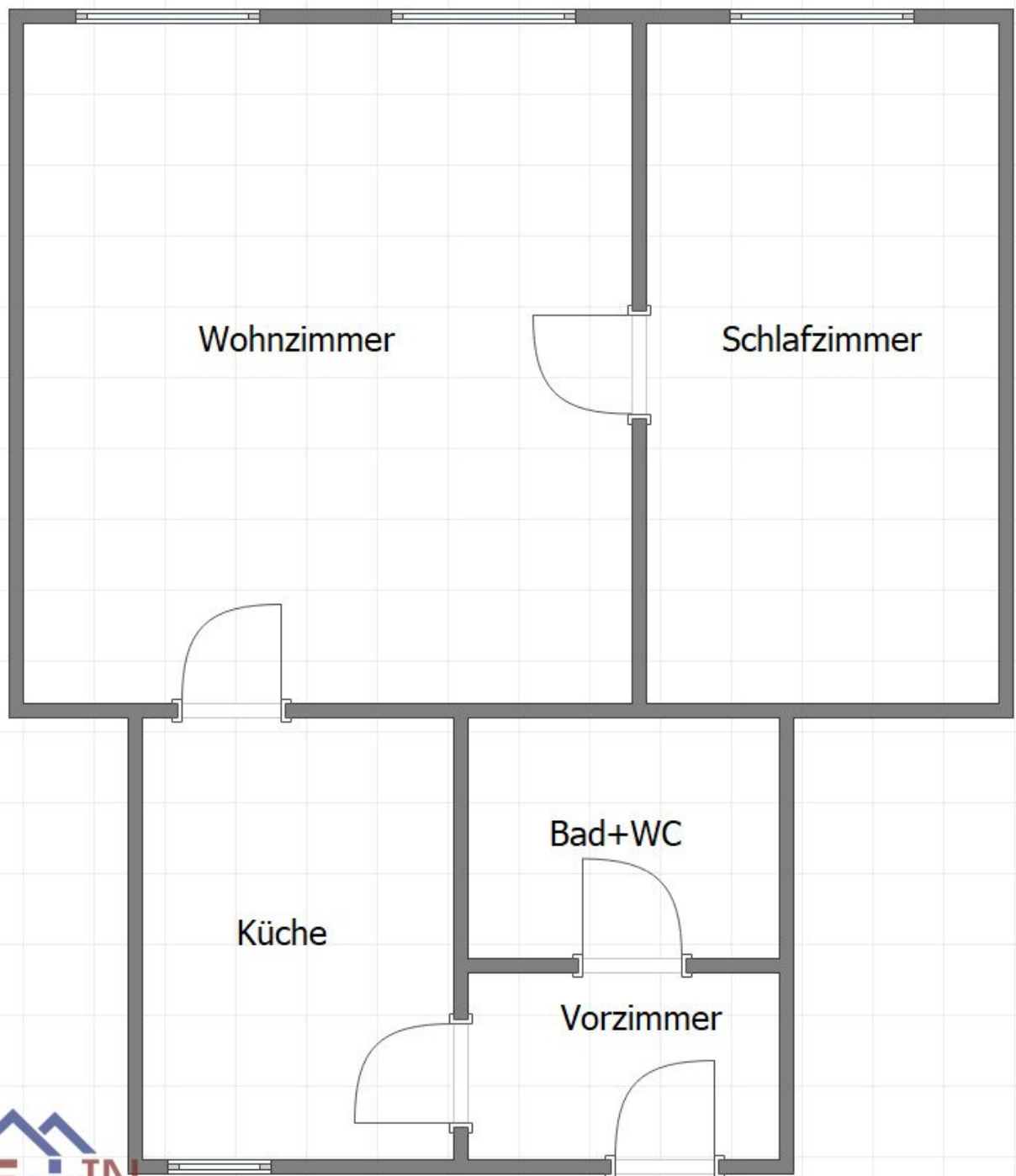
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Wien Favoriten!

Diese charmante 2-Zimmer-Wohnung in der 1. Etage eines gepflegten Wohnhauses ist die perfekte Wahl für Singles, Paare oder kleine Familien, die nach einer bezahlbaren und gleichzeitig gut gelegenen Immobilie in Wien suchen.

Mit einer Wohnfläche von 49m<sup>2</sup> bietet diese Wohnung ausreichend Platz für ein komfortables Wohnen. Die großzügigen Zimmer sind mit Fliesen und Laminat ausgestattet, was nicht nur für eine ansprechende Optik sorgt, sondern auch leicht zu reinigen ist. Die Etagenheizung sorgt für wohlige Wärme in den kälteren Monaten und die offenen Fenster ermöglichen eine angenehme Belüftung der Räume.

Die klassische Einbauküche ist der perfekte Ort, um kulinarische Köstlichkeiten zu zaubern und bietet ausreichend Stauraum für alle Kochutensilien. Der Personenaufzug im Haus macht das tägliche Treppensteigen überflüssig. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet, die für entspannende Momente sorgt. Hier können Sie nach einem langen Tag in der Stadt zur Ruhe kommen und neue Energie tanken.

Die Lage dieser Wohnung ist unschlagbar. Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet, sowohl mit Bus, U-Bahn, Straßenbahn als auch dem Bahnhof in unmittelbarer Nähe. Sie sind somit bestens angebunden und erreichen bequem alle Teile der Stadt. Auch die Nahversorgung ist optimal, denn in der Umgebung finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf brauchen. Von Ärzten, Apotheken, Kliniken, Schulen und Kindergärten bis hin zu Universitäten, Supermärkten, Bäckereien und Einkaufszentren - alles ist in der Nähe.

Kurz gesagt, diese Wohnung bietet nicht nur eine perfekte Lage, sondern auch ein gemütliches Zuhause mit allen Annehmlichkeiten, die Sie sich wünschen können. Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses Juwel in Wien persönlich zu zeigen!

### Ihre Ansprechperson:

Frau Karolina Demic

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

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

*For Information in English please call [+43 676 595 75 58](tel:+436765957558) .*

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap