

## **Gemütliche 2-Zimmer-Wohnung in 1210 Wien – Ihr neues Zuhause!**



**Objektnummer: 13798**

**Eine Immobilie von FAIRIN OG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1210 Wien
<b>Baujahr:</b>	1993
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	53,46 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 86,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 1,86
<b>Kaufpreis:</b>	219.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	189,00 €

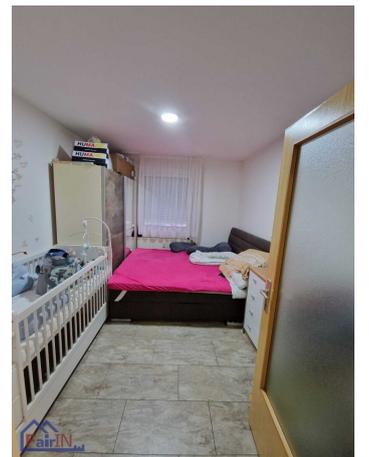
## Ihr Ansprechpartner

### **Bogosavljevic**

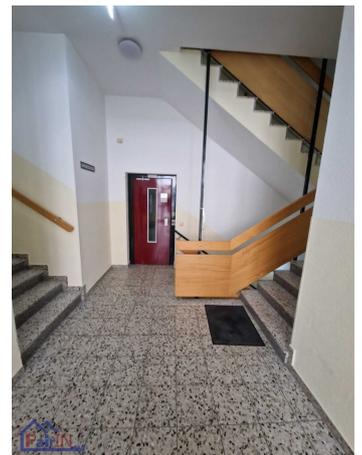
FAIRIN OG  
Spittelbreitengasse 46/5/R03  
1120 Wien

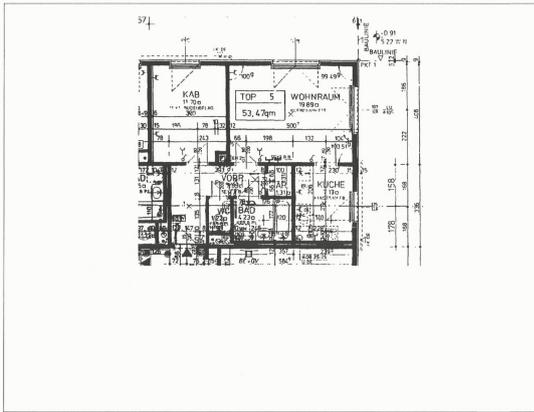
T 019527513  
H 069912535257  
F 019530500

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









## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im Herzen von Wien! Diese charmante Wohnung im hochparterre bietet Ihnen nicht nur eine attraktive Wohnfläche von 53,46 m<sup>2</sup>, sondern auch die perfekte Kombination aus Komfort, Funktionalität und einer hervorragenden Lage.

Mit einem Kaufpreis von nur 219.000,00 € stellt diese Immobilie eine einmalige Gelegenheit dar, in die pulsierende Lebensart von Wien einzutauchen. Die Wohnung überzeugt durch ihre gepflegte Ausstattung und eine durchdachte Raumaufteilung, die Ihnen viel Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten bietet.

Die zwei hellen Zimmer laden dazu ein, Ihre persönlichen Wohnträume zu verwirklichen. Ob als gemütliches Schlafzimmer oder als kreatives Arbeitszimmer – hier finden Sie die ideale Umgebung, um sich wohlfühlen und zur Ruhe zu kommen. Die großen Fenster sorgen nicht nur für ein lichtdurchflutetes Ambiente, sondern auch für eine angenehme Wohnatmosphäre.

Ein weiterer großer Vorteil dieser Immobilie ist die exzellente Verkehrsanbindung. Dank der Nähe zu Bus- und U-Bahn-Stationen sowie Straßenbahn und Bahnhof erreichen Sie alle wichtigen Ziele in Wien schnell und unkompliziert. Egal, ob Sie zur Arbeit pendeln oder die Stadt erkunden möchten – hier sind Sie bestens angebunden.

Die Lage dieser Wohnung ist ein wahres Highlight. In unmittelbarer Nähe finden Sie alles, was Sie für den Alltag benötigen: Ärzte, Apotheken, Schulen und Kindergärten sind schnell erreichbar. Auch die Universität, Supermärkte und eine gemütliche Bäckerei liegen nur einen kurzen Fußweg entfernt. Für umfangreiche Shopping-Touren steht Ihnen ein Einkaufszentrum in der Nähe zur Verfügung, das Ihnen eine große Auswahl an Geschäften und Freizeitmöglichkeiten bietet.

Zusammengefasst bietet Ihnen diese Wohnung nicht nur ein Zuhause, sondern auch eine Lebensqualität, die nur wenige Immobilien in Wien bieten können. Nutzen Sie diese Gelegenheit und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Lassen Sie sich von der Atmosphäre und den Möglichkeiten dieser Immobilie verzaubern. Ihr neues Kapitel in Wien wartet auf Sie!

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.500m

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 <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.000m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap