

## **Stadtleben und Natur vereint: Gartenwohnung mit 3 Zimmern in 1220 Wien**



**Objektnummer: 13806**

**Eine Immobilie von FAIRIN OG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien
<b>Baujahr:</b>	2007
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	74,26 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Garten:</b>	46,17 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	6,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 33,19 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>B</b> 1,33
<b>Kaufpreis:</b>	529.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	163,00 €
<b>USt.:</b>	16,30 €

## 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.









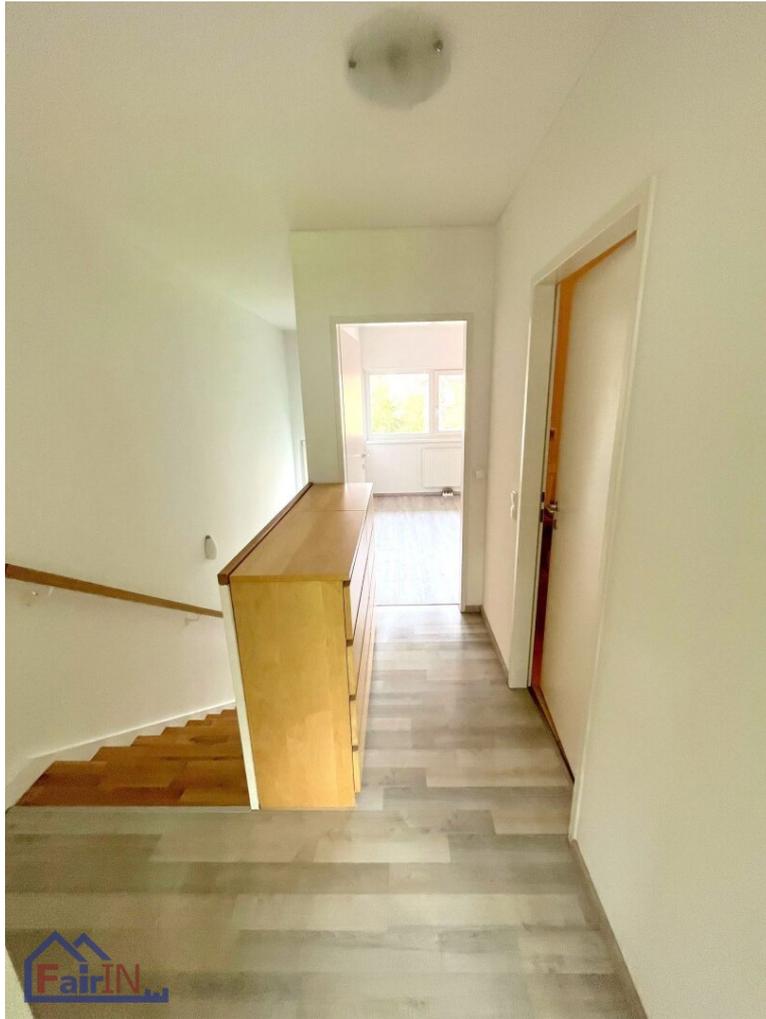




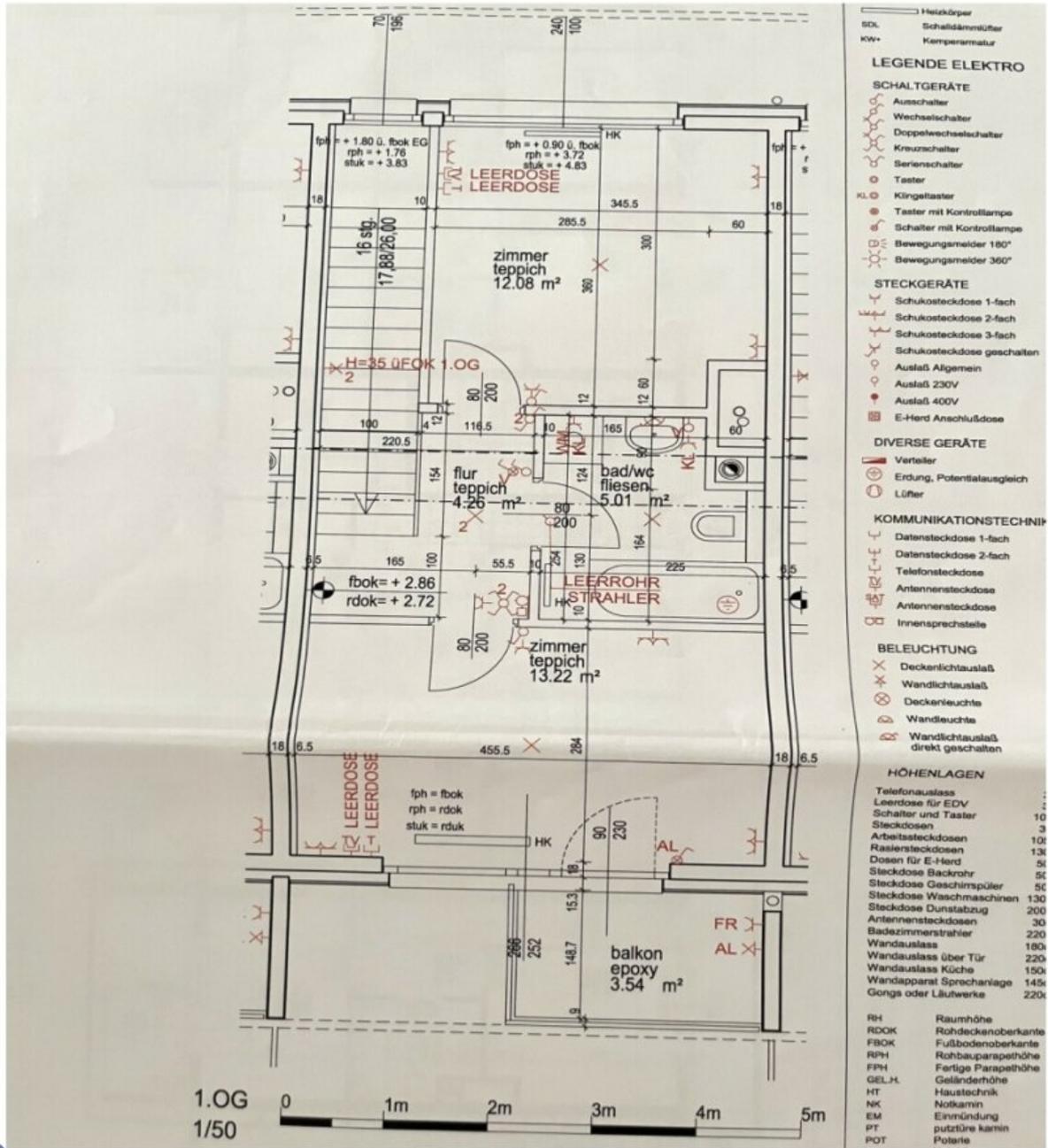




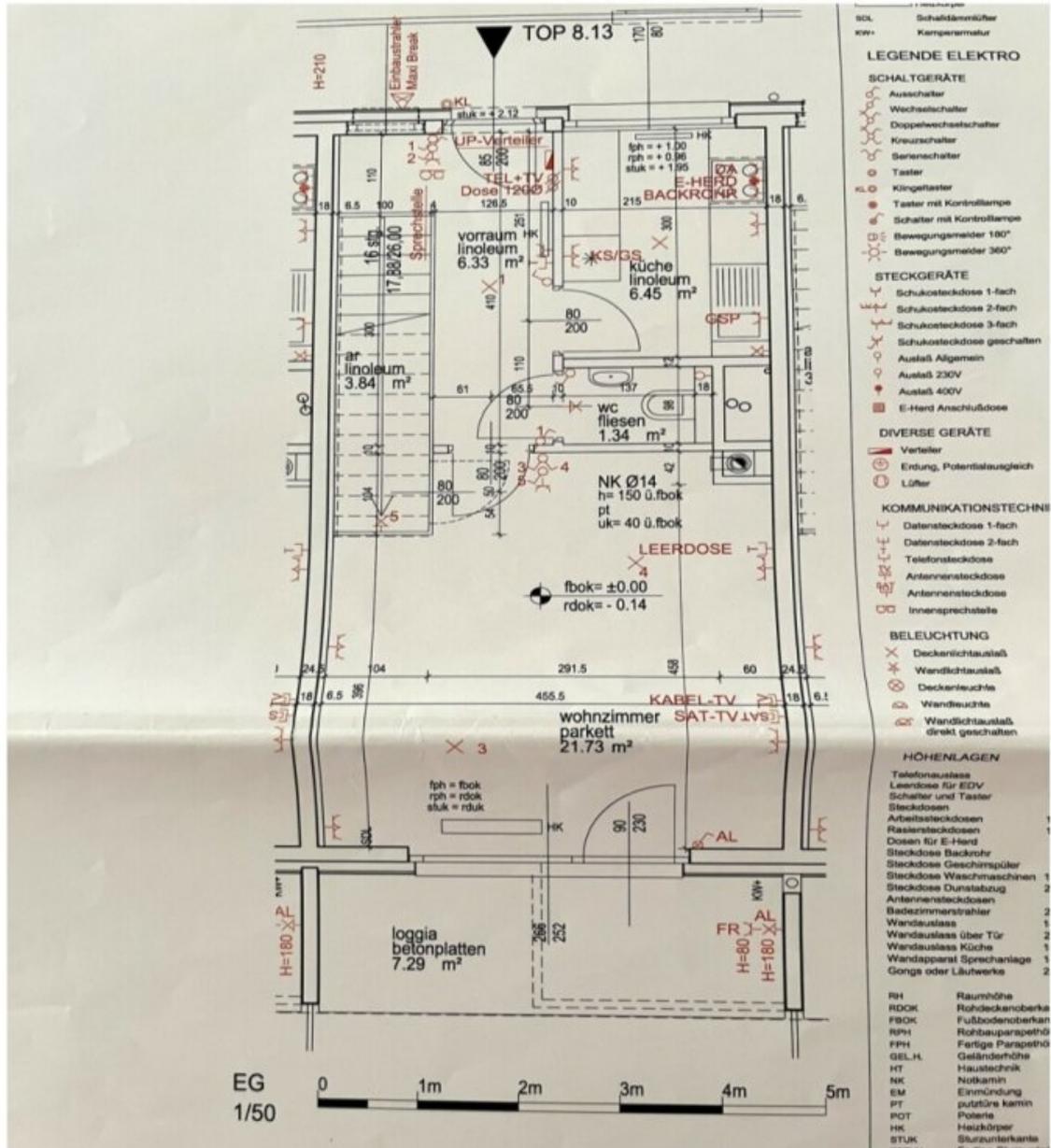




# Pläne der Liegenschaft



# Pläne der Liegenschaft



## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in der beliebten Gegend von 1220 Wien, in der Sie nicht nur eine geräumige Wohnung, sondern auch einen wunderschönen Garten genießen können. Diese Gartenwohnung im Erdgeschoss bietet Ihnen alles, was Sie für ein komfortables Wohnen in der Stadt brauchen.

Mit einer Gesamtfläche von 74,26m<sup>2</sup> bietet diese Wohnung ausreichend Platz für Sie und Ihre Lieben. Sie betreten die Wohnung durch einen geräumigen Flur, der Sie zu den verschiedenen Zimmern führt. Insgesamt verfügt die Wohnung über 3 Zimmer, die Sie nach Ihren Wünschen und Bedürfnissen gestalten können. Alle Räume sind in einem gepflegten Zustand und laden Sie ein, sich sofort wohlfühlen.

Ein Highlight dieser Wohnung ist der wunderschöne Garten, der über eine Loggia und einen Balkon zugänglich ist. Hier können Sie im Sommer die Sonne genießen und im Grünen entspannen. Der Blick aus der Wohnung ist ein weiteres Plus, denn Sie genießen einen herrlichen Grünblick, der Ihnen das Gefühl gibt, weit weg vom Trubel der Stadt zu sein.

Die Wohnung ist mit hochwertigen Materialien ausgestattet, die nicht nur langlebig sind, sondern auch ein modernes und elegantes Ambiente schaffen. Die Böden sind mit Fliesen, Laminat und Parkett ausgelegt, was für eine angenehme Atmosphäre sorgt. Für Ihre Bequemlichkeit und Wärme ist die Wohnung mit Fernwärme und Zentralheizung ausgestattet.

Ein weiterer Pluspunkt dieser Wohnung ist die praktische Einbauküche, die Ihnen viel Stauraum und Platz zum Kochen bietet. Hier können Sie Ihre kulinarischen Fähigkeiten entfalten und Ihre Familie und Freunde mit leckeren Gerichten verwöhnen.

Für Ihre Bequemlichkeit gibt es einen Personenaufzug, der Sie direkt von der Tiefgarage oder dem Haupteingang zu Ihrer Wohnung bringt. Kein lästiges Treppensteigen mehr!

Die Verkehrsanbindung dieser Wohnung ist ausgezeichnet. Sie haben eine Bushaltestelle direkt vor der Tür und die U-Bahn, Straßenbahn und einen Bahnhof sind in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar. Sie sind also immer schnell und bequem in der ganzen Stadt unterwegs.

In der Umgebung finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen. Es gibt Ärzte, Apotheken, Schulen, Kindergärten, höhere Schulen, Supermärkte, Bäckereien und ein Einkaufszentrum in unmittelbarer Nähe. Sie haben also alle Annehmlichkeiten des städtischen Lebens, ohne weit fahren zu müssen.

Diese Gartenwohnung ist ideal für Familien, Paare oder Singles, die ein ruhiges und komfortables Leben in der Stadt suchen. Kommen Sie und überzeugen Sie sich selbst von den vielen Vorzügen dieser Immobilie. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von dieser einzigartigen Wohnung begeistern. Wir freuen uns auf Sie!

Für weitere Informationen und einen Besichtigungstermin stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung!

Ihre Ansprechperson:

Herr Bogosavljevic

Mobil: [0699/12535257](tel:069912535257)

E-Mail: bogosavljevic@fairin.at

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.

Firmenname: FairIN OG

Adresse: 1120 Wien, Spittelbreitengasse 46/5/R03

Eingang: 1120 Wien, Schwenkgasse 31

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <3.500m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.000m

Höhere Schule <1.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap