

**Gepflegte, hofseitig ausgerichtete 3 -Zimmer-Wohnung in  
1100 Wien, Barrierefrei – Ihr neues Zuhause auf 49 m<sup>2</sup>!**



**Objektnummer: 13808**

**Eine Immobilie von FAIRIN OG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1100 Wien
<b>Baujahr:</b>	1955
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	49,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 57,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 1,83
<b>Kaufpreis:</b>	185.500,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	145,00 €

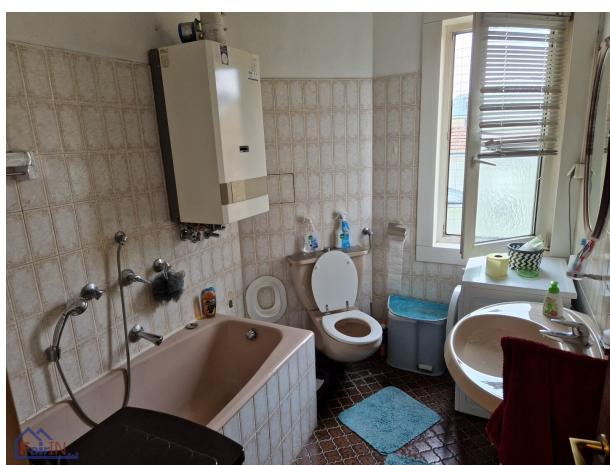
## Ihr Ansprechpartner

### Bogosavljevic

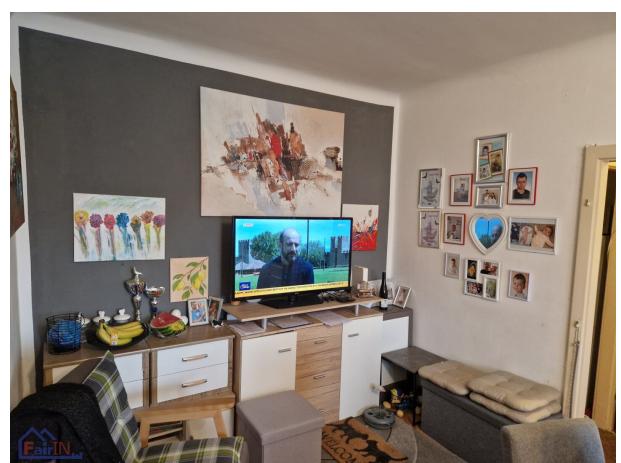
FAIRIN OG  
Spittelbreitengasse 46/5/R03  
1120 Wien

T 019527513  
H 069912535257  
F 019530500

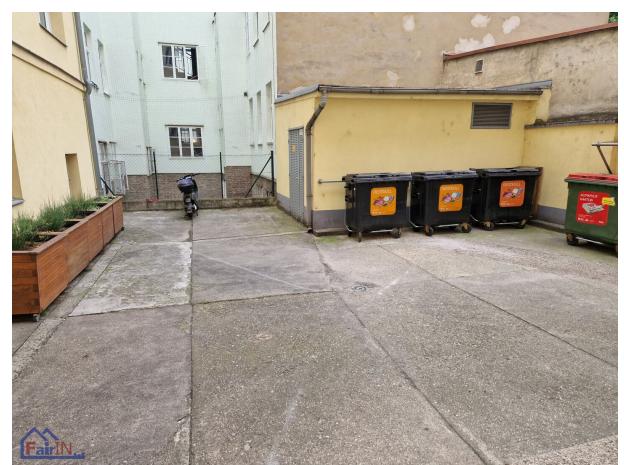
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

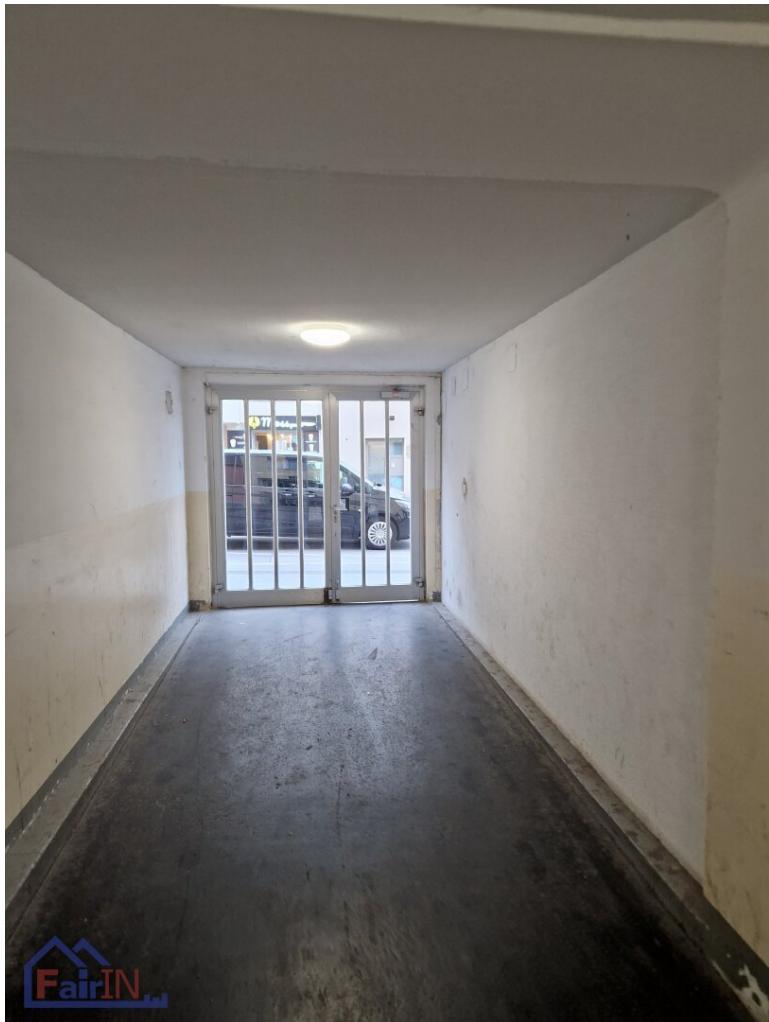


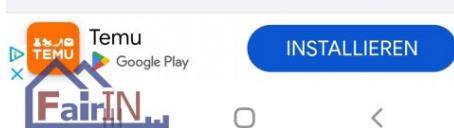
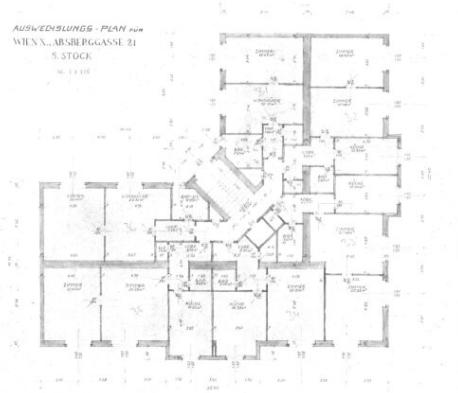








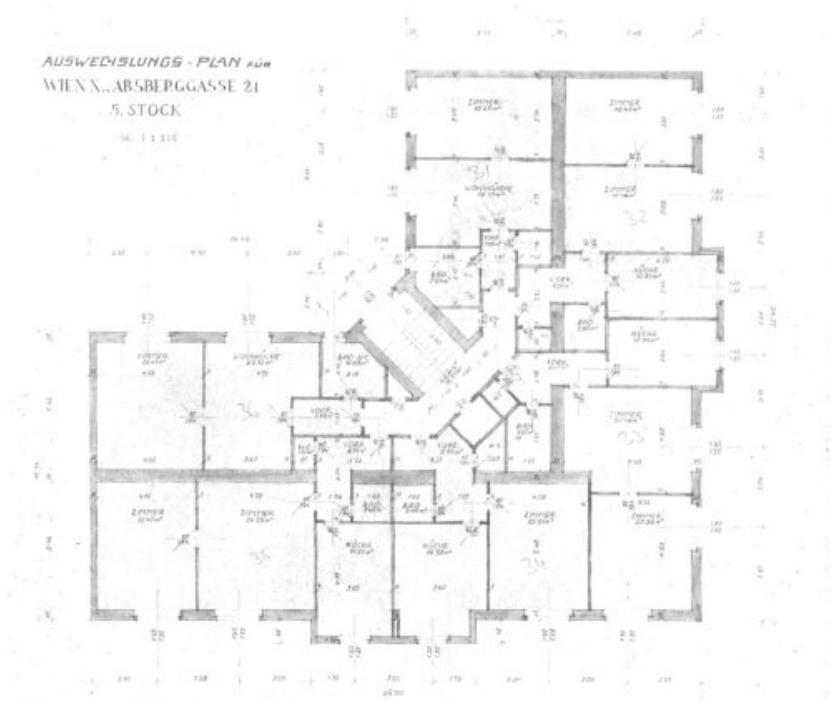




AUSWECHSLUNGS - PLAN für  
WIEN X., ABSBERGGASSE 21

5. STOCK

M. 1:110



INSTALLIEREN

# Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in 1100 Wien – einer Stadt, die für ihre Kultur, Lebensqualität und hervorragende Infrastruktur bekannt ist. Diese charmante Wohnung im 5. Stock eines gepflegten Mehrfamilienhauses bietet Ihnen auf 49 m<sup>2</sup> alles, was Sie für ein komfortables und modernes Leben benötigen.

Der Kaufpreis von 179000,00 € macht diese Wohnung nicht nur zu einem attraktiven Eigenheim, sondern auch zu einer hervorragenden Investition in die Zukunft. Die gut geschnittene 2,5 Zimmer-Wohnung wartet darauf, von Ihnen gestaltet zu werden. Der offene Wohnbereich mit einer praktischen Wohnküche ist ideal, um Ihre persönlichen Wohnideen zu verwirklichen. Die Kombination aus Fliesen und Parkett sorgt für ein angenehmes Wohngefühl und schafft eine harmonische Atmosphäre.

Das Bad mit Fenster ist ein weiteres Highlight dieser Immobilie. Hier genießen Sie nicht nur ausreichend Licht, sondern auch die Möglichkeit, frische Luft hereinzulassen – ein Luxus, den nicht jede Wohnung bietet. Die Gas-Etagenheizung und der Heizofen garantieren Ihnen wohlige Wärme während der kalten Monate, sodass Sie sich jederzeit in Ihrem neuen Zuhause wohlfühlen können.

Ein Personenaufzug bringt Sie bequem in die 5. Etage, sodass Sie Ihre Besorgungen oder Einkäufe problemlos nach Hause transportieren können.

Die Lage dieser Wohnung ist einfach unschlagbar. Dank der hervorragenden Verkehrsanbindung sind Sie in kürzester Zeit an Ihrem Ziel. Ob mit dem Bus, der U-Bahn, der Straßenbahn oder dem Zug – hier haben Sie alle Möglichkeiten, schnell und unkompliziert unterwegs zu sein. Auch der Autobahnanschluss ist nur wenige Minuten entfernt, was Ihnen zusätzliche Flexibilität bietet.

In unmittelbarer Nähe finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen. Ärzte, Apotheken, Kliniken, Schulen, Kindergärten und Universitäten sind bequem zu Fuß erreichbar. Für den kleinen Hunger zwischendurch oder die großen Einkäufe stehen Ihnen Supermärkte und Bäckereien in der Umgebung zur Verfügung.

Diese Wohnung in 1100 Wien bietet Ihnen nicht nur ein Zuhause, sondern auch die perfekte Kombination aus urbanem Leben und ruhigem Rückzugsort. Nutzen Sie die Chance, Teil dieser lebendigen Stadtgemeinschaft zu werden und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Ihr neues Zuhause wartet auf Sie!

## Infrastruktur / Entfernungen

### Gesundheit

Arzt <1.000m

Apotheke <500m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <2.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <500m  
Höhere Schule <2.000m

#### **Nahversorgung**

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

#### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <1.500m

#### **Verkehr**

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap