

*****Moderne 2-Zimmer-Wohnung mit Loggia in 1030 WIEN
!!!**



Objektnummer: 13875
Eine Immobilie von FAIRIN OG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien, Landstraße
Baujahr:	2019
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	49,74 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	A 27,85 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,90
Kaufpreis:	297.000,00 €
Betriebskosten:	98,23 €
USt.:	9,82 €

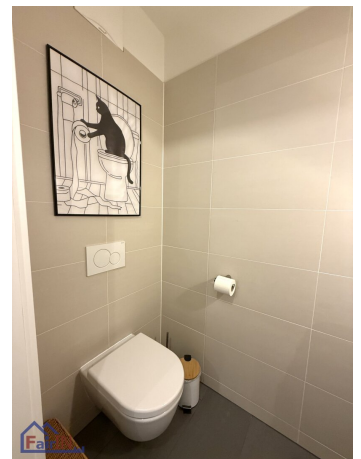
Ihr Ansprechpartner

FAIRIN Immobilien Team

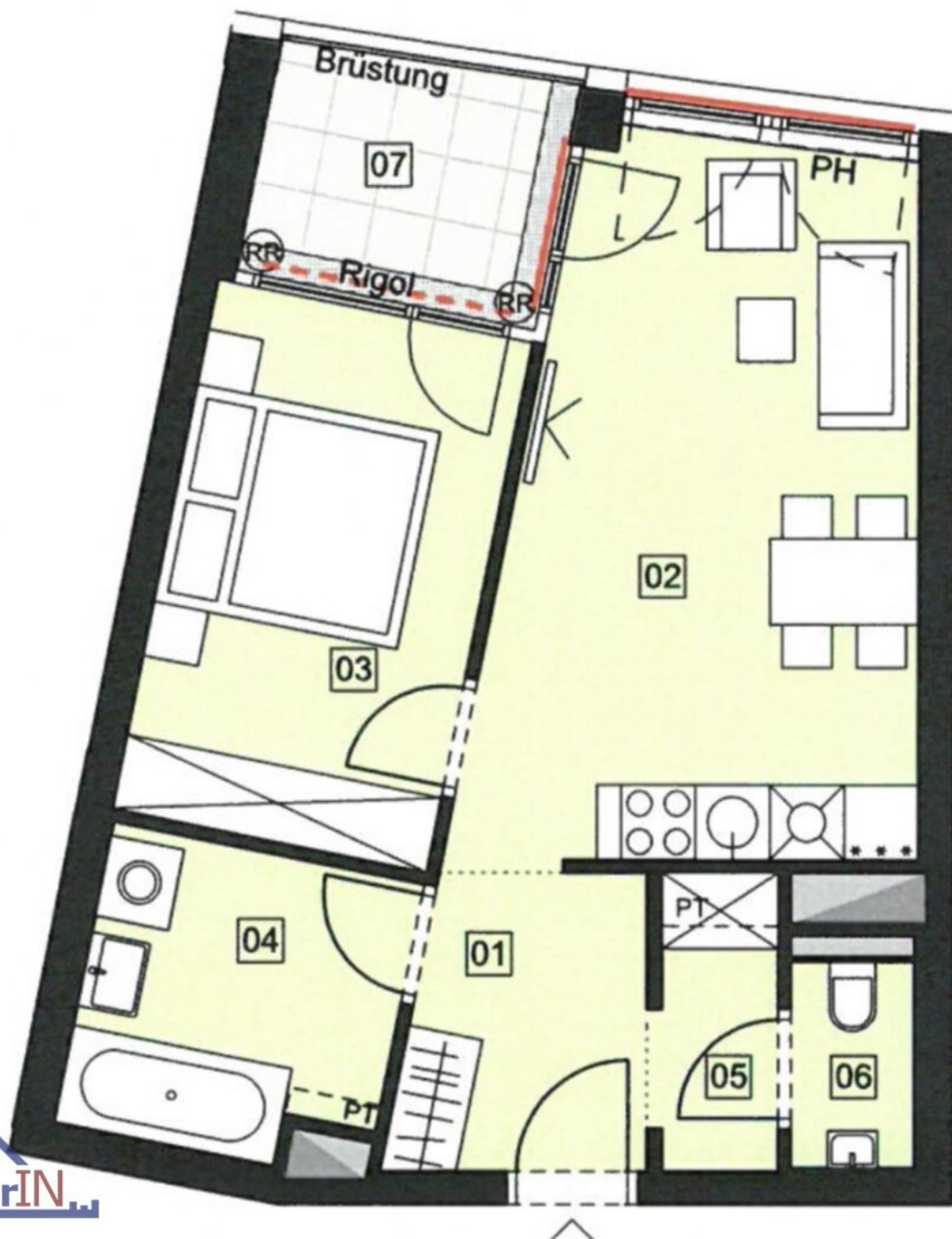
FAIRIN OG
Spittelbreitengasse 46/5/R03
1120 Wien

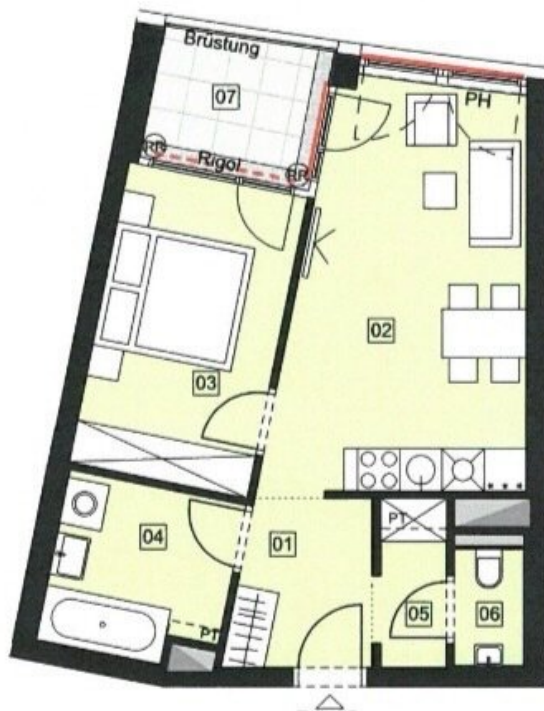
T +43 1 95 27513
H +43 699 166 00 166
F +43 1 95 30 500

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









			2 Zimmer
<u>Raum</u>	<u>Bodenbelag</u>	<u>Fläche/m²</u>	
01 VR	Parkett	4,60	
02 Wohnküche	Parkett	19,00	
03 ZI	Parkett	11,28	
04 Bad	Fliesen	5,96	
05 AN	Parkett	2,36	
06 WC	Fliesen	1,66	
07 Loggia	Betonplatten	4,88	
Wohnnutzfläche gesamt			49,74 m²

Objektbeschreibung

Moderne 2-Zimmer-Wohnung mit Loggia !!!

Verfügbarkeit:

Vermieten bis November 2027 um (€ 990,- Brutto Monatlich)

Objektbeschreibung:

Diese charmante 2-Zimmer-Wohnung in **5.Lift Stock** mit ca. 50 m² Wohn/Nutzfläche befindet sich in einem modernen Niedrigenergiehaus, das 2019 errichtet wurde. Sie überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung und hochwertige Ausstattung. Ein besonderes Highlight ist die großzügige Loggia (ca. 4 m²), die sowohl vom Wohn- als auch vom Schlafzimmer aus zugänglich ist und über einen Wasser- sowie Stromanschluss verfügt – ideal für jede Wetterlage.

Besondere Ausstattungsmerkmale:

- Badezimmer mit Badewanne
- Separate Toilette
- Abstellraum
- Kellerabteil
- Barrierefrei / rollstuhlgerecht
- Gemeinschaftseinrichtungen wie:
 - Dachterrasse
 - Gemeinschaftsraum mit Küche

- Sauna
- Gemeinschaftsgarten zur freien Nutzung

Vorteile auf einen Blick:

- Energiesparende Bauweise (Niedrigenergiehaus)
- Modern und neuwertig
- Optimal geschnittene Wohnfläche
- Vielfältige Gemeinschaftsbereiche
- Sehr gute Verkehrsanbindung (Autobahn, Tangente)
- Zentrale Lage mit bester Infrastruktur

Verfügbarkeit:

Vermieten bis November 2027 um (€ 990,- Brutto Monatlich)

Baujahr:

2019

Lage:

Top-Lage mit hervorragender Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz sowie an Hauptverkehrsachsen. Einkaufsmöglichkeiten, Freizeitangebote und das Stadtzentrum

befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Fazit: Eine perfekt ausgestattete Wohnung in zentraler Lage – ideal für Singles, Paare oder kleine Familien, die komfortables Wohnen mit hervorragender Infrastruktur verbinden möchten.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

Wir freuen uns darauf, Ihnen diese besondere Immobilie persönlich zu zeigen.

Kontakt:

Ihr FairIN Immobilien Team

Telefon: [0699/ 166 00 166](tel:069916600166)

E-Mail: ib@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.

Wir sind als Doppelmakler tätig und vertreten gleichermaßen die Interessen des Käufers als auch des Verkäufers.

Alle Angaben zu dieser Wohnung basieren auf den Informationen des Eigentümers, für Richtig- und Vollständigkeit kann keine Gewähr übernommen werden.

Firmenname: FairIN OG

Adresse: 1120 Wien, Spittelbreitengasse 46/5/R03

Eingang: 1120 Wien, Schwenkgasse 31

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <500m

Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap