

**Wohlfühloase in 1210 Wien: Gepflegte 3-Zimmer-Wohnung  
mit Loggia für 310.000 €!**



**Objektnummer: 13899**

**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>	1984
<b>Zustand:</b>	Teil_vollrenovierungsbed
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	78,76 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	87,56 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	4,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 70,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,19
<b>Kaufpreis:</b>	310.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	106,59 €
<b>USt.:</b>	9,28 €

## 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.









FairIN

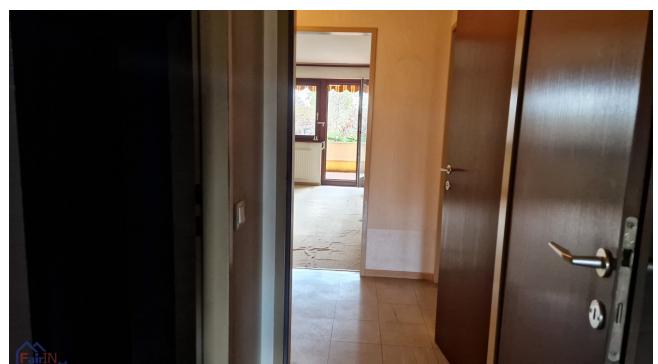


FairIN

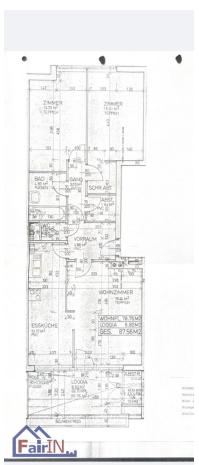












# Objektbeschreibung

Willkommen zu Ihrem neuen Zuhause in 1210 Wien!

Diese ansprechende Wohnung mit einer großzügigen Fläche von 78,76 m<sup>2</sup> bietet Ihnen nicht nur ausreichend Platz, sondern auch eine perfekte Kombination aus Komfort und Lebensqualität. Zum Kaufpreis von 310.000,00 € erwartet Sie ein gepflegtes Wohnambiente, das mit einem durchdachten Grundriss und lichtdurchfluteten Räumen überzeugt. Alle Fenster blicken auf den grünen Garten.

Es wurde ein Sanierungsdarlehen aufgenommen, um eine neue Fassade zu finanzieren, und die Rückzahlung erfolgt über die Betriebskosten. Es sind noch 1.625 € offen.

Die Wohnung verfügt über drei gut geschnittene Zimmer, die sich ideal für Paare, Familien oder als WG eignen. Hier finden Sie den perfekten Rückzugsort, um nach einem langen Tag zu entspannen. Der Highlight dieser Immobilie ist die Loggia, die Ihnen einen wunderschönen Grünblick bietet – ein Ort, an dem Sie die Natur genießen und entspannen können, während Sie die frische Luft genießen.

Die Ausstattung lässt keine Wünsche offen: Ein Estrich sorgt für eine angenehme Fußwärme, während die Gas-Etagenheizung und die Zentralheizung für wohlige Wärme in den kalten Monaten sorgen. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet – ideal für entspannte Wellnessmomente nach einem stressigen Tag.

Zusätzlich profitieren Sie von einem Fahrradraum und einem praktischen Abstellraum, die für zusätzlichen Stauraum sorgen und Ihre Wohnqualität weiter erhöhen.

Die Verkehrsanbindung könnte nicht besser sein! Mit Bus, Straßenbahn und Bahnhof in unmittelbarer Nähe gelangen Sie schnell und unkompliziert in die Wiener Innenstadt oder in die umliegenden Bezirke.

Die Lage der Wohnung ist ebenso hervorragend. In der Umgebung finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen: Ärzte, Apotheken, Schulen, Kindergärten und sogar eine Universität. Supermärkte, Bäckereien und ein Einkaufszentrum sind ebenfalls nur einen Steinwurf entfernt, was Ihnen das Einkaufen und die Erledigung Ihrer Besorgungen erheblich erleichtert.

Diese Wohnung in 1210 Wien ist nicht nur ein Ort zum Wohnen, sondern ein Ort zum Leben. Lassen Sie sich von der Kombination aus idealer Lage, durchdachter Ausstattung und dem wunderbaren Grünblick begeistern.

Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigstermin! Ihr neues Zuhause wartet auf Sie!

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <3.000m  
Krankenhaus <3.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <3.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <4.000m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap