

# !!! Traumhafte 4-Zimmer-Wohnung mit Loggia in 1160 Wien !!!



Objektnummer: 13907

Eine Immobilie von FAIRIN OG

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1160 Wien
<b>Baujahr:</b>	1973
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	99,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 104,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	E 2,73
<b>Kaufpreis:</b>	425.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	125,65 €
<b>Heizkosten:</b>	127,58 €
<b>USt.:</b>	41,58 €

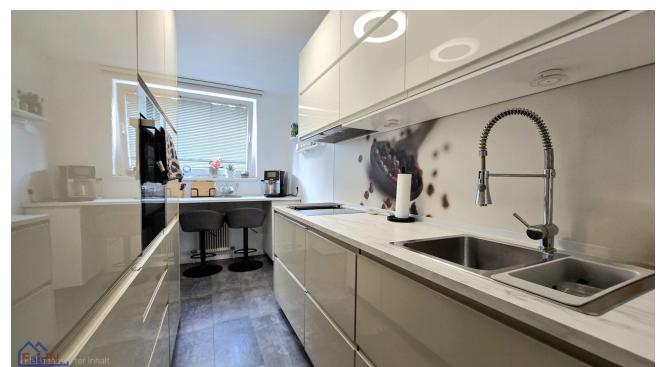
## Ihr Ansprechpartner

**Danijela und Dobrica Stojanovic**

FAIRIN OG  
Spittelbreitengasse 46/5/R03  
1120 Wien

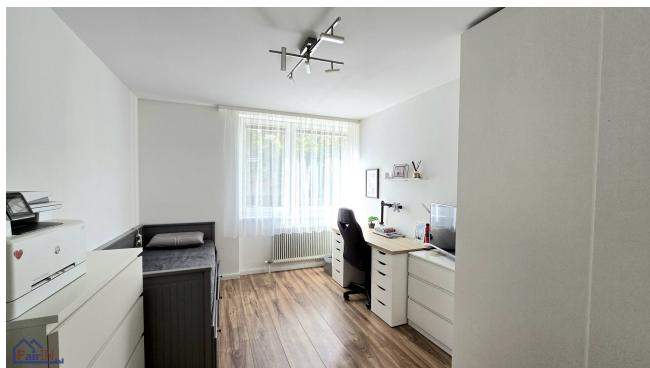
T +43 1 95 27 513  
H +43 660 46 333 04  
F +43 1 95 30 500

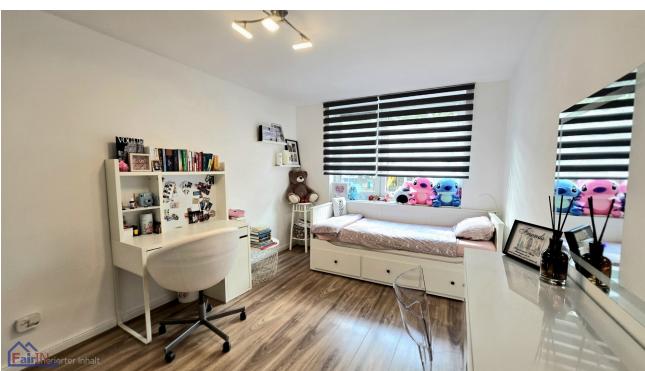
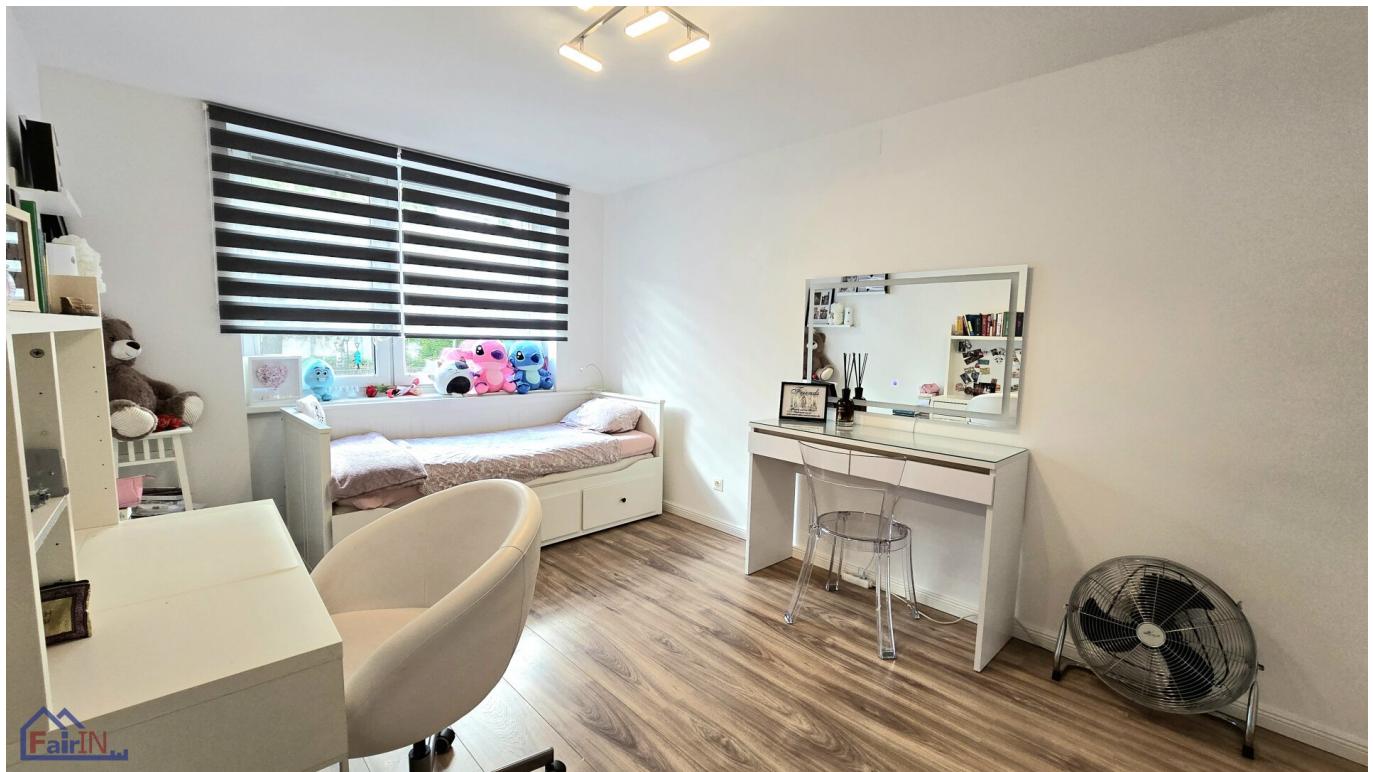
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

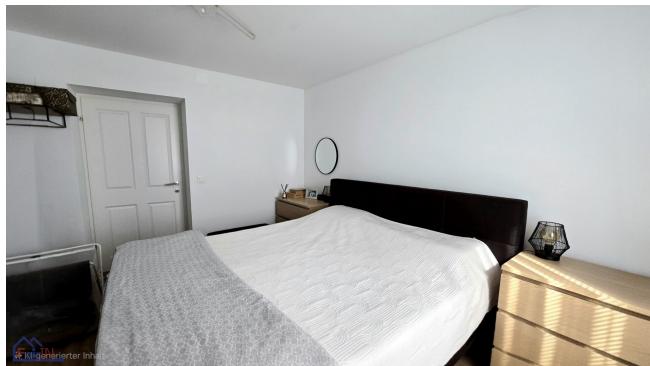


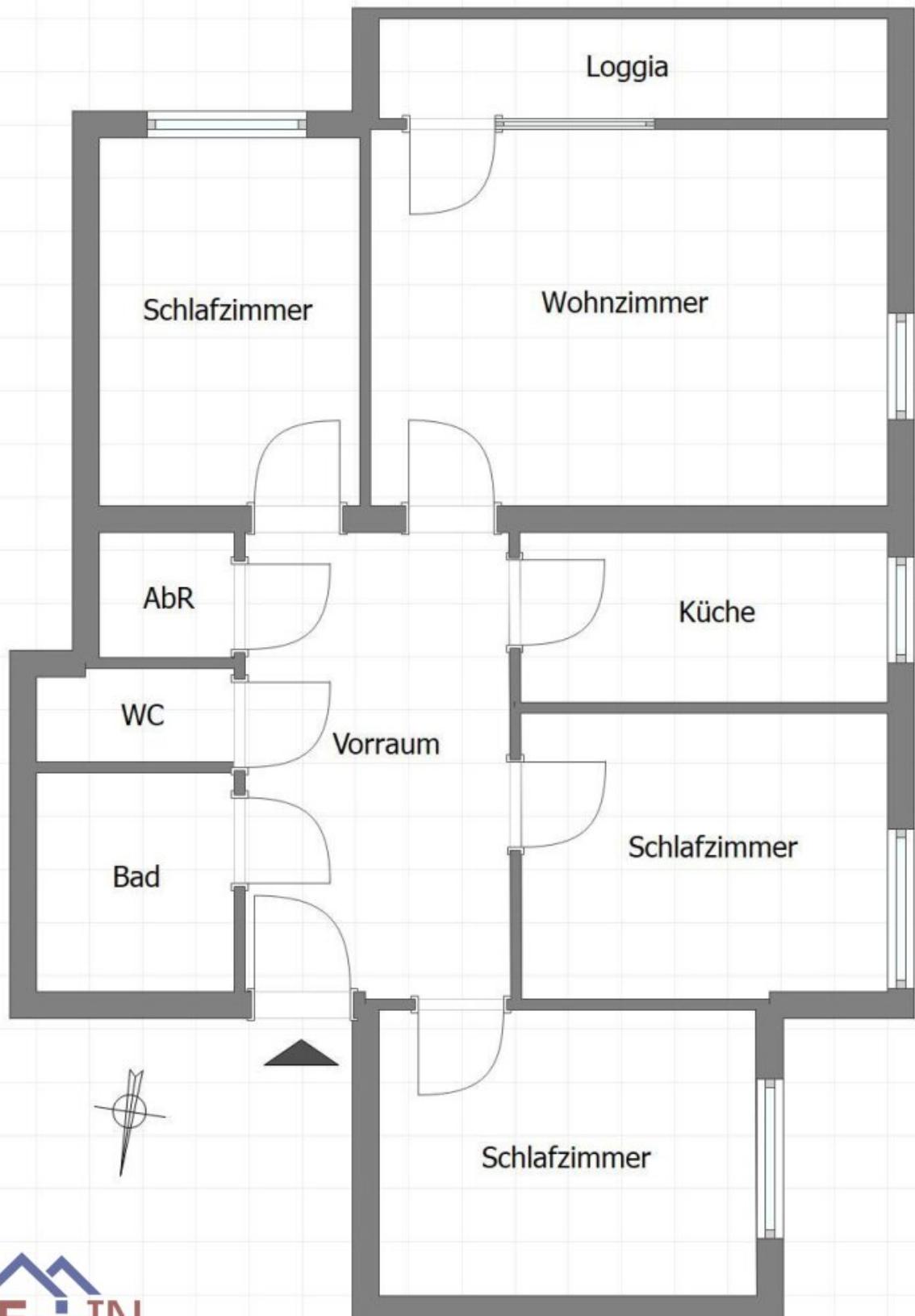


FairIN  
Guter Inhalt









# Objektbeschreibung

**Zum Kauf angeboten wird eine großzügige 4-Zimmer-Eigentumswohnung mit südseitiger Loggia (ca. 8 m<sup>2</sup>) in einem gepflegten Neubauhaus aus dem Jahr 1973. Die Wohnung befindet sich im 1. Stockwerk und überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung sowie die zentrale Begehbarkeit.**

Die Wohnfläche beträgt ca. 99 m<sup>2</sup>, wodurch sich inklusive Loggia eine Gesamtfläche von rund 107 m<sup>2</sup> ergibt. Die Küche mit allen Elektrogeräten verbleibt in der Wohnung und ist im Kaufpreis inkludiert. Die Ausrichtung der Wohnung nach Süden und Westen sorgt für helle, freundliche Räume mit angenehmer Wohnatmosphäre.

Im Wohnhaus stehen den Bewohner:innen ein Wasch- und Trockenraum, ein allgemeiner Abstellraum sowie ein eigenes Kellerabteil zur Verfügung. Renovierungen am Gebäude – darunter Stromleitungen, Dach und Stiegenhaus – wurden erst dieses Jahr abgeschlossen und unterstreichen den gepflegten Zustand der Liegenschaft.

## Raumaufteilung dieser Immobilie:

- Vorraum
- Wohnzimmer
- Küche
- 3 Schlafzimmer bzw. Arbeitszimmer
- Badezimmer
- WC
- Abstellraum
- Loggia (südseitig)

**Beim Betreten der Wohnung** gelangt man in einen geräumigen Vorraum, von dem aus alle Räume zentral begehbar sind. Auf der linken Seite befinden sich das Badezimmer, die separate Toilette sowie der praktische Abstellraum. Geradeaus gelangt man in das Wohnzimmer und ein Schlafzimmer. Auf der rechten Seite befinden sich zwei weitere Zimmer, die flexibel als Schlaf- oder Arbeitszimmer genutzt werden können, sowie die Küche mit voll ausgestatteter Einbauküche.

Die Wohn- und Schlafräume sowie die Küche sind mit hochwertigen Laminatböden und Schallisolierung ausgestattet, während die Nassräume verfliesst sind. Die Beheizung erfolgt über Fernwärme, wobei die Heizkosten bereits in den Betriebskosten enthalten sind.

Wir laden Sie herzlichst auf eine Besichtigung dieser charmanten Wohnung ein, damit Sie sich persönlich überzeugen können!

#### **Ausstattung:**

Die Wohnung wurde vor einigen Jahren mit einem Schallschutz isoliert

Die Wohn- und Schlafräume sowie Küche sind mit Laminatböden verlegt, die restlichen Räume sind verfliesst.

Schallschutzfenster mit Doppelverglasung.

Die Wohnung wird durch Fernwärme beheizt.

Waschküche und Kellerabteil sind vorhanden.

Die monatlichen Betriebskosten inkl. Heizkosten und Reparaturrücklage betragen ca. EUR 500,-

Verfügbar: kurzfristig

#### **Infrastruktur und Lage:**

Diese attraktive Wohnung im 16. Bezirk von Wien bietet eine ideale Lage für urbane Lebensqualität. In unmittelbarer Nähe finden Sie Ärzte, Apotheken und Kliniken, die für Ihre Gesundheit sorgen. Schulen und Kindergärten sind ebenfalls schnell erreichbar, ideal für Familien. Einkaufsmöglichkeiten wie Supermärkte und Bäckereien sowie ein Einkaufszentrum bieten alles für den täglichen Bedarf. Die hervorragende Anbindung an Bus, U-Bahn und Straßenbahn macht das Pendeln zum Kinderspiel. Genießen Sie die perfekte Kombination aus

Komfort und urbanem Flair!

**Öffentliche Verkehrsmitteln / Verkehrsanbindung:**

U-Bahn U3/U6 (wenige Stationen mit Straßenbahn oder Bus)

Straßenbahn 9, 46

Bus 48A

**Ihre Ansprechpersonen:**

Frau Danijela Stojanovic

& Herr Dobrica Stojanovic

Mob. +43 660 4633304

E-mail: [stojanovic@fairin.at](mailto:stojanovic@fairin.at)

BESUCHEN SIE UNSERE WEBSEITE [WWW.FAIRIN.AT](http://WWW.FAIRIN.AT)

VIELLEICHT FINDEN SICH WEITERE INTERESSANTE OBJEKTE FÜR SIE.

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 Provisionsvereinbahrung 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.

Firmenname: FairIN OG

Adresse: 1120 Wien, Spittelbreitengasse 46/5/R03

Eingang: 1120 Wien, Schwenkgasse 31

Telefon : [+43 1 952 75 13](tel:+4319527513)

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <500m  
Höhere Schule <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 <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap