

**\*\*GÜNSTIG\*\* 1160 WIEN\*\* Sanierungsbedürftige\*\*  
2-Zimmer Wohnung\*\* Neubau\*\***



**Objektnummer: 13910**

**Eine Immobilie von FAIRIN OG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1160 Wien
<b>Baujahr:</b>	1953
<b>Zustand:</b>	Sanierungsbedürftig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	57,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 100,89 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,98
<b>Kaufpreis:</b>	169.250,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	137,69 €
<b>USt.:</b>	13,77 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

### Klaudija Krstic

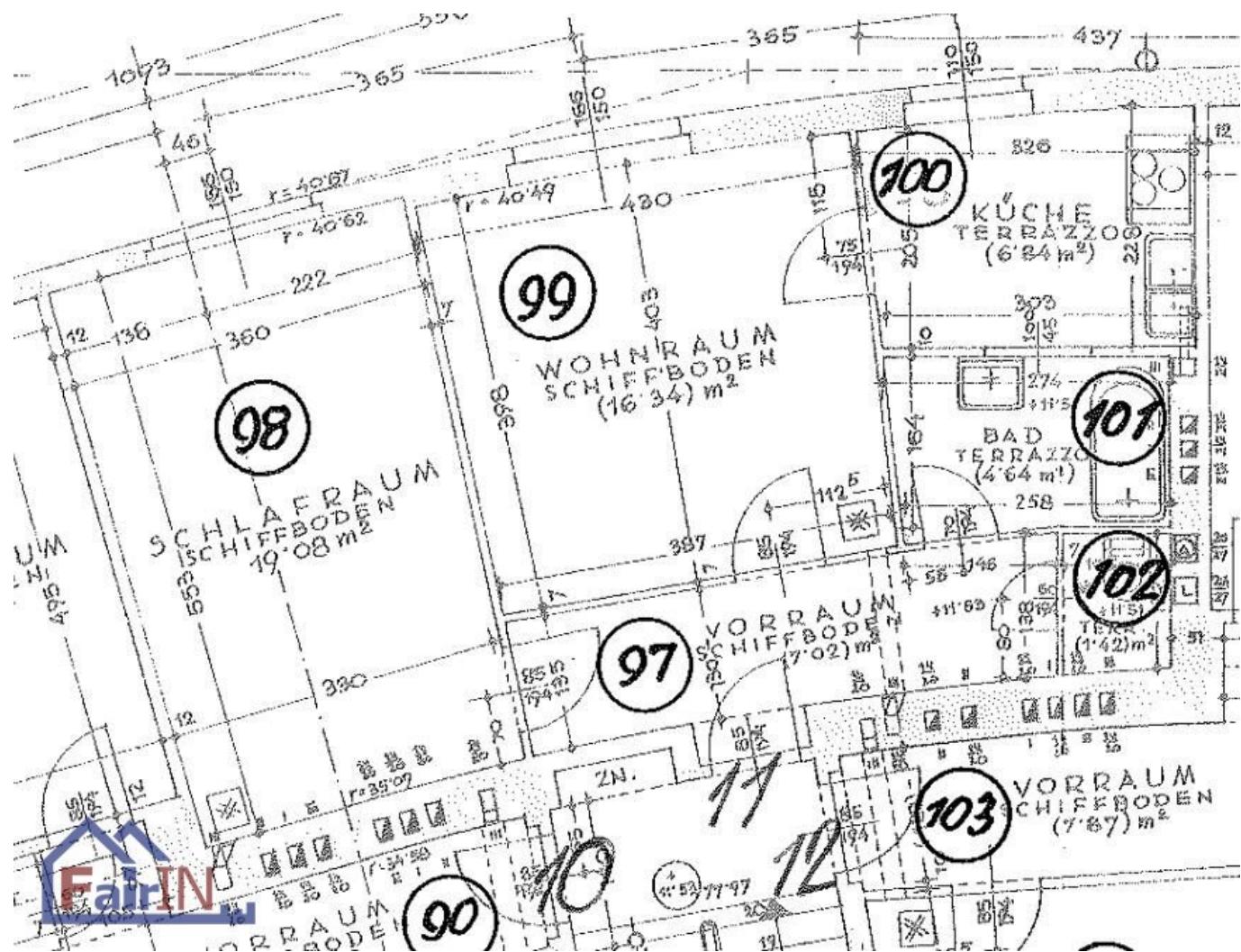
FAIRIN OG  
Spittelbreitengasse 46/5/R03  
1120 Wien

T +43 1 95 27 513  
H 06767748565  
F +43 1 95 30 500

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







# Objektbeschreibung

Suchen Sie ein neues Projekt ? Hier werden Sie bestimmt fündig! Gestalten Sie sich Ihre neue Eigentumswohnung komplett neu, den dieses kleine Schmuckstück sucht einen neuen Eigentümer welches sie herrichtet und entweder selbst darin wohnt oder auch vermietet. Die Wohnung liegt im 16.Bezirk von Wien in einer urbanen Lage mit idealer Verkehrsanbindung! Sie befindet sich in einem Nebauhaus aus dem Jahre 1953 im dritten Stock des Hauses ohne Lift. Natürlich ist auch ein Kellerabteil dieser Wohnung zugeordnet.

## Aufteilung dieser Immobilie:

- Vorzimmer
- Wohnzimmer mit Küchennische
- Schlafzimmer
- Badezimmer mit Dusche
- separate Toilette

## Beschreibung dieser Immobilie:

Die Wohnfläche dieser Immobilie beträgt ca. 57m<sup>2</sup> welche sich auf einen Vorraum, ein Badezimmer, eine separate Toilette, ein Wohnzimmer mit Küche sowie einem Schlafzimmer aufteilen. Durch das Vorzimmer ist die komplette Wohnung zentralbegehbar, somit ist hier ein idealer Grundriss vorhanden. Das Wohnzimmer sowie auch das Schlafzimmer sind hofseitig ausgerichtet, somit gibt es hier kaum Lärm von der Stadt.

Die Wohnung wird mittel einer Gas-Etagenheizung beheizt und die Wärmeverteilung erfolgt über Radiatoren.

## Infrastruktur und Lage:

Die Verkehrsanbindung ist ebenfalls unschlagbar. Mit dem Bus, der Straßenbahn, der U-Bahn oder dem Bahnhof in der Nähe ist Ihr neues Zuhause optimal an den öffentlichen Nahverkehr angebunden. Außerdem können Sie in der Nähe Arzt, Apotheke, Schule, Kindergarten, Supermarkt, Bäckerei und Einkaufszentrum finden.

**Öffentliche Verkehrsmittel und Anbindung:**

Straßenbahn 2, 9, 42, 43

Bus 10A, 42A

Nightline N43

**Wir machen darauf aufmerksam, dass bei einem Erwerb der Wohnung zu Vermietungszwecken die**

**erzielbare Miete dem WGG (Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz) unterliegt.**

Bei weiteren Fragen zu diesem Objekt stehen wir Ihnen selbstverständlich jederzeit gerne zur Verfügung.

Haben Sie schon auf unsere Webseite [www.fairin.at](http://www.fairin.at) geschaut ? Hier finden Sie all unsere Objekte und bestimmt ist etwas passendes für Sie dabei.

**Ihre persönliche Ansprechperson:**

Frau Karolina Demic

Mobil: [0676/ 930 56 76](tel:06769305676)

E-Mail: [demic@fairin.at](mailto:demic@fairin.at)

oder Frau Krstic Klaudija - Mobil: [0676 7748565](tel:06767748565)

**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.

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 <1.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <2.000m  
Höhere Schule <1.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap