

**\*\*\*DIY-PROJEKT\*\*SANIERUNGSBEDÜRFIGE  
EIGENTUMSWOHNUNG\*\*\***



**Objektnummer: 13909**

**Eine Immobilie von FAIRIN OG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1160 Wien, Ottakring
<b>Baujahr:</b>	1956
<b>Zustand:</b>	Sanierungsbedürftig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	51,28 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 56,71 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 2,24
<b>Kaufpreis:</b>	177.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	148,35 €
<b>USt.:</b>	14,84 €
<b>Provisionsangabe:</b>	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

### Klaudija Krstic

FAIRIN OG  
Spittelbreitengasse 46/5/R03  
1120 Wien

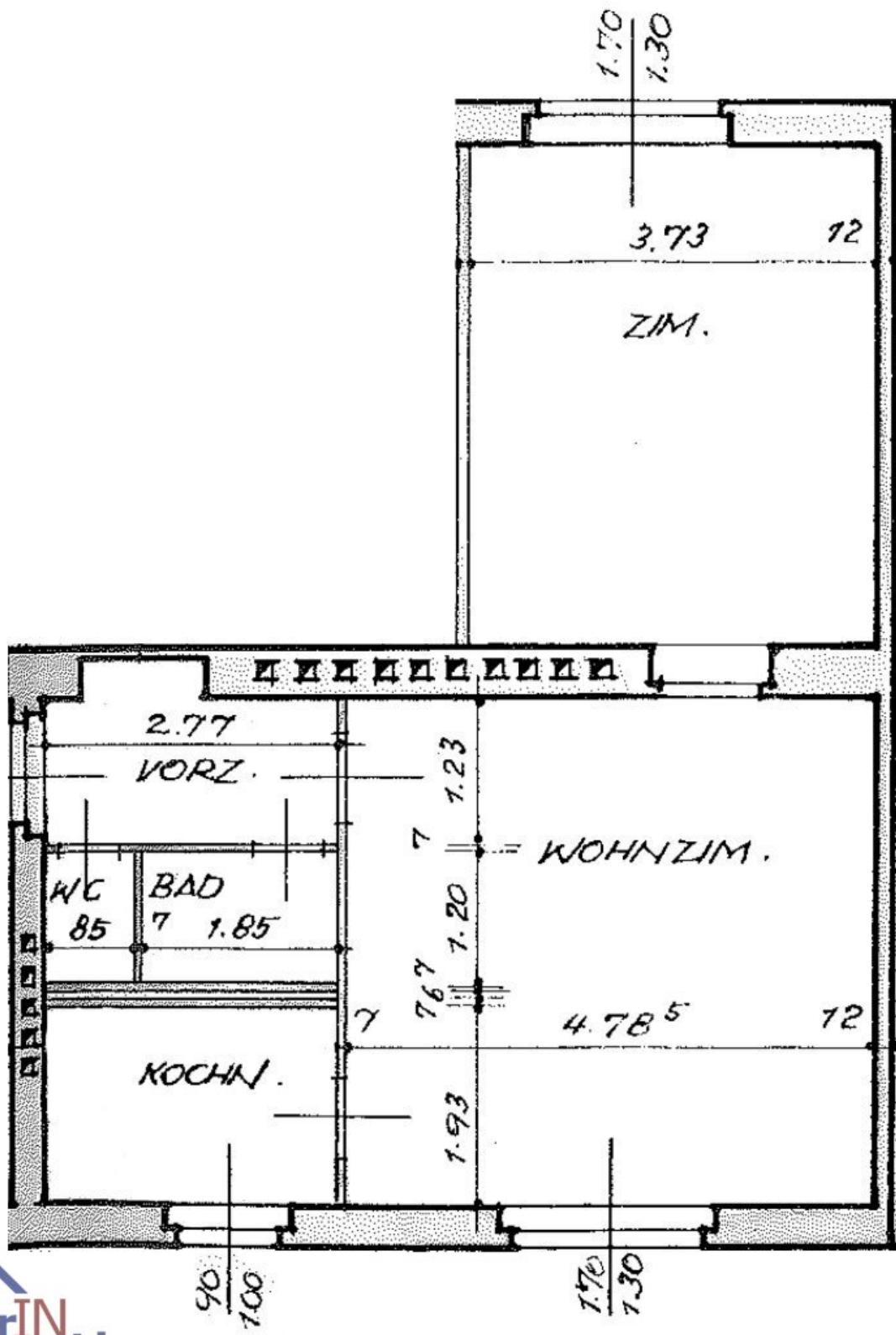
T +43 1 95 27 513  
H 06767748565  
F +43 1 95 30 500

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









# Objektbeschreibung

DIY-PROJEKT - EIGENTUMSWOHNUNG GESUCHT? Wir haben genau das Richtige für Sie!!!

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 Neubauhaus aus dem Jahre 1956 im 5.Stock des Hauses mit Lift. Natürlich ist auch ein Kellerabteil dieser Wohnung zugeordnet.

## Aufteilung dieser Immobilie:

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

## Beschreibung dieser Immobilie:

Die Wohnfläche dieser Immobilie beträgt ca. 51,98 m<sup>2</sup> welche sich auf einen Vorräum, ein Badezimmer, eine separate Toilette, ein Wohnzimmer mit Küche sowie einem Schlafzimmer aufteilen. Durch das Vorzimmer ist die komplette Wohnung zentralbegehbar, bis auf das Schlafzimmer, zu diesem gelangt man durch das Wohnzimmer. Das Schlafzimmer ist hofseitig ausgerichtet, somit gibt es hier kaum Lärm von der Stadt. Das Wohnzimmer und die Küche sind zwar straßenseitig, jedoch merkt man dies im 5ten Stock natürlich weniger.

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

## **Infrastruktur und Lage:**

Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet. Der Bus, die Straßenbahn und die U-Bahn sind nur ein paar Minuten entfernt, sowie auch der Bahnhof. Alles ist bequem erreichbar. Dieses Wohnviertel hat alles, was Sie brauchen - Arzt, Apotheke, Schule, Kindergarten, Höhere Schule, Supermarkt, Bäckerei und Einkaufszentrum sind alle in der Nähe.

## **Öffentliche Verkehrsmittel und Anbindung:**

U-Bahn U3

Schnellbahn S45

Straßenbahn 44, 46

Bus 10A

Nightline N46

Mit dieser Immobilie ist alles möglich - sanieren Sie sich ihre Traumwohnung selbst zum Schnäppchenpreis!

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

**erzielbare Miete dem WGG (WohnungsgemeinnützigeGesetz) 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

Frau Klaudija Krstic -- 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)

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

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

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.500m  
Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap