

**.++Zu Verkaufen! 3 Zimmer Wohnung in 1210 Wien!!!!**



**Objektnummer: 13943**

**Eine Immobilie von FAIRIN OG**

## Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	79,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 71,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,23
Kaufpreis:	259.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner

**Karolina Demic**

FAIRIN OG  
Schwenkgasse 31  
1120 Wien

T +43 1 95 27 513  
H +43 676 930 56 76  
F +43 1 95 30 500

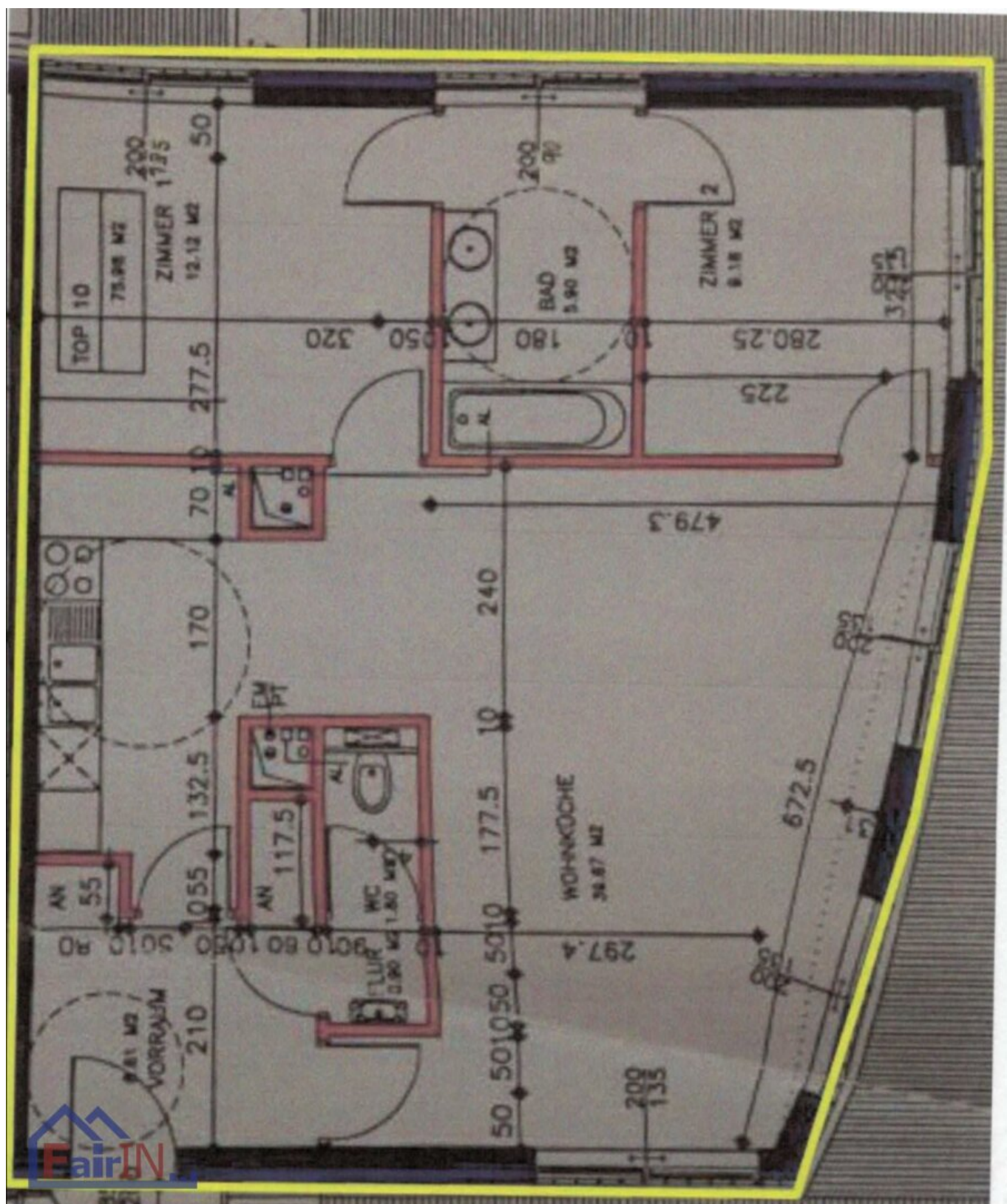
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











# Objektbeschreibung

## Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Wien!

Beschreibung:

**Vermietet bis 01.11.2028 um € 1.150,- monatlich!!!**

Diese charmante Wohnung in der 2,5. Etage DACHGESCHOSS – **ohne Lift**, aber trotzdem attraktiv – bietet alles, was Sie sich für Ihr neues Leben in der Hauptstadt wünschen können.

Die gerade sanierte Wohnung in der Viehtriftgasse besticht durch ihre idyllische Lage in der ruhigen Gegend von 1210 Wien. Die großen Fenster lassen viel natürliches Licht herein und schaffen eine warme und einladende Atmosphäre.

Mit insgesamt **3 Zimmern** bietet diese Wohnung ausreichend Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Die **Fliesen** und das **Parkett** verleihen den Räumen ein elegantes und gemütliches Ambiente.

Das Highlight der Wohnung ist die großzügige Wohnküche (Elemente und Geräten sind nicht Vorhanden) mit offener Gestaltung. Hier können Sie Ihre kulinarischen Fähigkeiten entfalten und gleichzeitig mit Ihren Liebsten zusammen sein. Das Badezimmer ist mit einem Fenster ausgestattet, was für zusätzliche Helligkeit und Belüftung sorgt.

Die Wohnung wird mit **Fernwärme** beheizt und ist somit energieeffizient und umweltfreundlich. Sie eignet sich auch ideal für Wohngemeinschaften, da jedes Zimmer über einen eigenen Zugang verfügt. So genießt jeder Bewohner seine Privatsphäre und kann dennoch in der großzügigen Wohnküche gemeinsame Zeit verbringen.

## Lage

Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet: Eine Bushaltestelle (Kefedergrundgasse, Linien **27A** und **29A**) befindet sich direkt vor der Tür und bringt Sie schnell und bequem in alle Teile der Stadt.

In der näheren Umgebung finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen – von Ärzten und Apotheken bis hin zu Schulen, Kindergärten und Supermärkten. Auch die Universität ist nicht weit entfernt, was die Wohnung besonders interessant für Studenten macht, die eine ruhige und dennoch zentrale Wohnlage suchen.

Zögern Sie nicht, uns für weitere Informationen oder eine Besichtigung zu kontaktieren. Wir freuen uns darauf, Ihnen Ihr neues Zuhause zu zeigen!

Für weitere Fragen oder einen persönlichen Besichtigungstermin stehen wir Ihnen selbstverständlich gerne zur Verfügung.

### **Ihr Fairin Immobilien-Team**

E-Mail: [ib@fairin.at](mailto: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. Der Immobilienmakler erklärt, dass er - entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers - einseitig nur für den Vermieter tätig ist.*

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 <1.000m

Klinik <2.500m

Krankenhaus <2.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.500m

Bank <1.500m

Post <1.000m

Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.500m

Straßenbahn <1.500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap