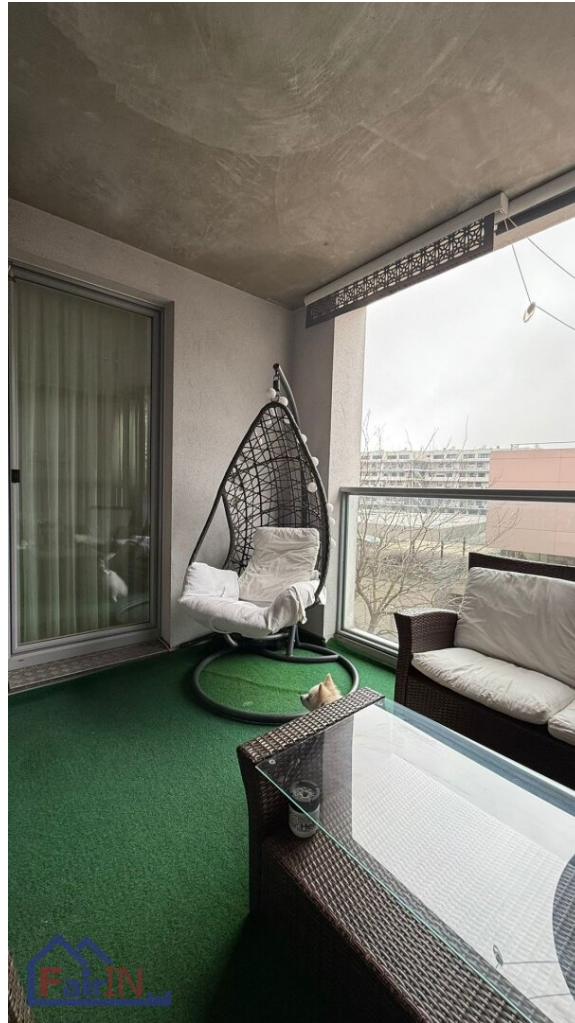


Ruhige Lage*Moderne 4-Zimmer Wohnung mit Loggia
am Wienerberg*****



Objektnummer: 13948

Eine Immobilie von FAIRIN OG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Baujahr:	2004
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	127,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Heizwärmebedarf:	C 51,63 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,03
Kaufpreis:	898.000,00 €

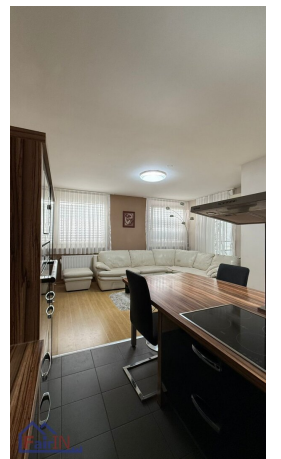
Ihr Ansprechpartner

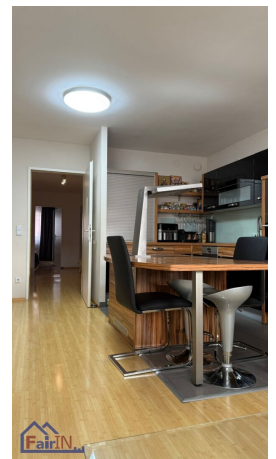
FAIRIN OG Team

FAIRIN OG
Spittelbreitengasse 46/5/R03
1120 Wien

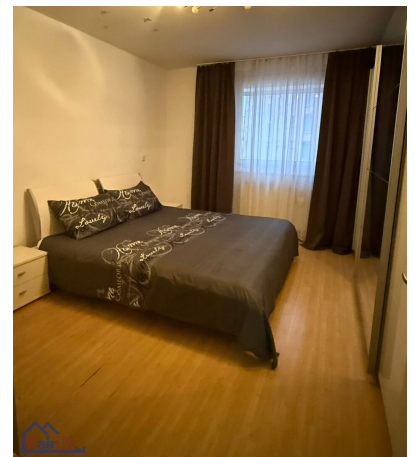
T +43 1 95 27513
F +43 1 95 30 500

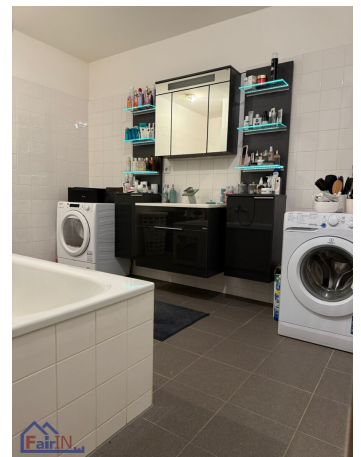
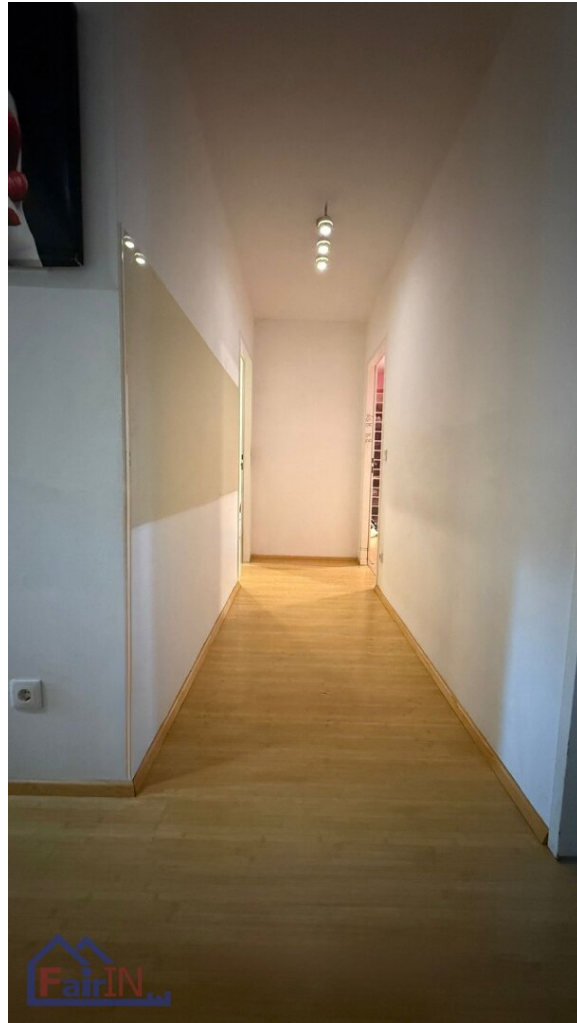
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

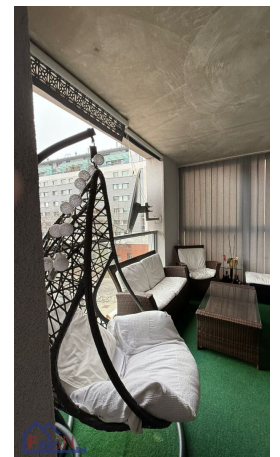




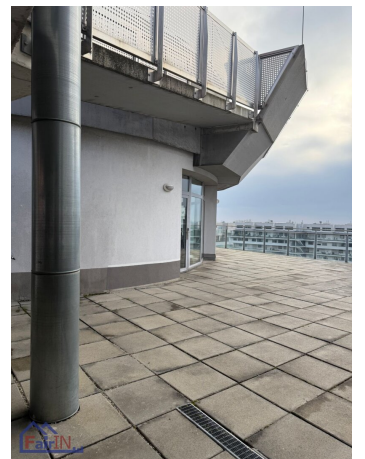


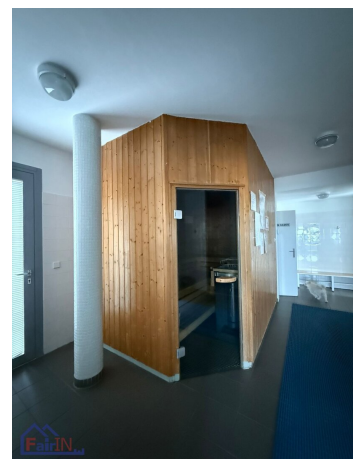


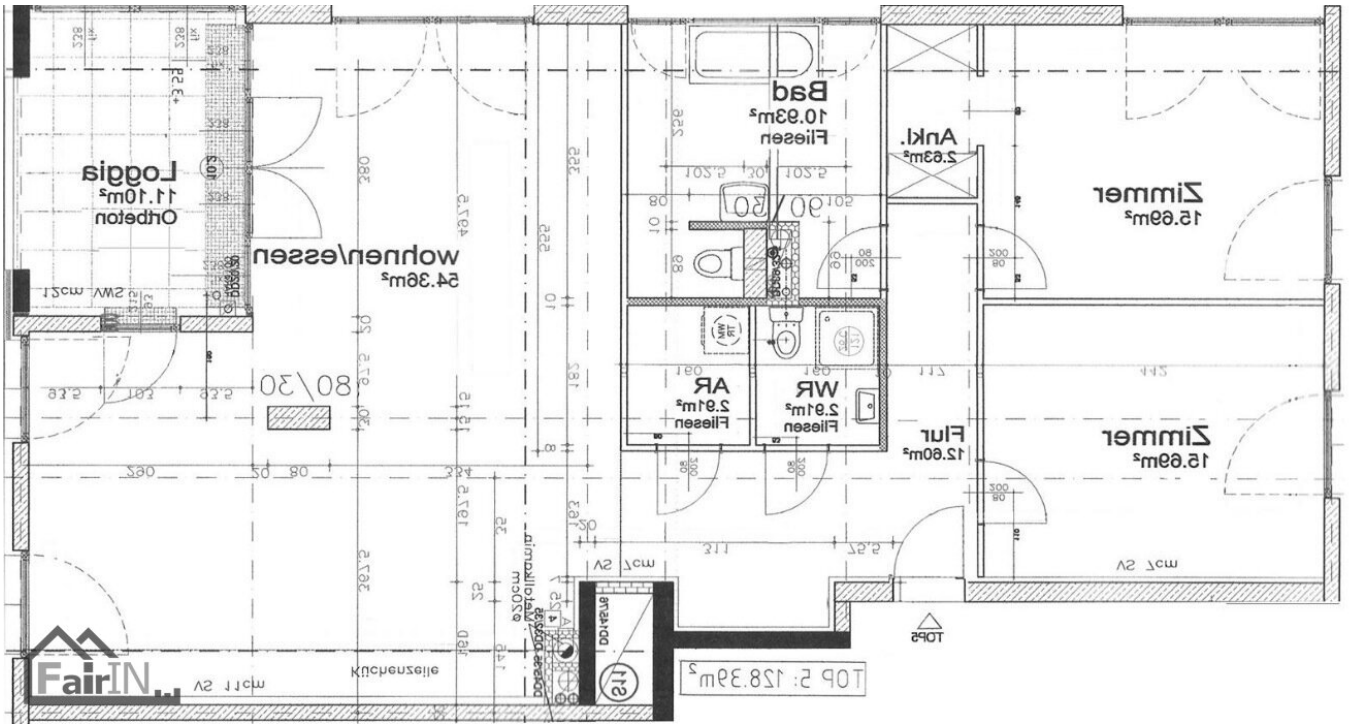












Objektbeschreibung

Objektbeschreibung:

Diese attraktive **4-Zimmer Wohnung** befindet sich in der **Hertha-Firnberg-Straße, 1100 Wien**, im **3. Liftstock** eines gepflegten Wohnhauses aus dem Jahr **2004**. Sie überzeugt durch eine **großzügige Raumaufteilung** sowie eine **sonnige Loggia mit direktem Blick ins Naherholungsgebiet Wienerberg** – ein echtes Highlight für Naturliebhaber.

Die Wohnung ist **bequem mit dem Lift erreichbar**. Beim Betreten empfängt Sie ein **heller, freundlicher Vorraum** mit ausreichend Platz für eine Garderobe. Von hier aus gelangen Sie in das **lichtdurchflutete Wohnzimmer mit offener Wohnküche**, das durch seine Großzügigkeit viel Raum zum Leben, Genießen und Entspannen bietet.

Die Wohnung verfügt über **eine Wohnzimmer mit Küche ,drei Schlafzimmer, zwei Badezimmer sowie zwei Toiletten und eine Loggia**, was sie ideal für Familien oder Paare mit Platzbedarf macht. Ein **Abstellraum** sorgt zusätzlich für praktischen Stauraum.

Ein **Garagenplatz kann optional angemietet werden**.

Ausstattung der Wohnung:

- Voll ausgestattete Einbauküche
- Fliesen in den Nassräumen
- Klimaanlage im Wohnzimmer
- Sonnige Loggia
- Abstellraum
- Eigenes Kellerabteil
- Lift im Haus

Ausstattung & Highlights Anlage :

- Swimmingpool
- Moderner Wellnessbereich

- Voll ausgestatteter Fitnessraum
- Nutzung der Terrasse

Lage:

Die Wohnung liegt in einer der **grünsten Wohngegenden Wiens**, direkt am **Naherholungsgebiet Wienerberg**. Hier genießen Sie Ruhe und Natur, ohne auf eine ausgezeichnete Infrastruktur verzichten zu müssen. **Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants sowie ein Kino** finden Sie im nahegelegenen **Twin-Tower-Areal**.

Die **hervorragende Verkehrsanbindung** sowie die schnelle Erreichbarkeit der **A2 (Südbahn)** machen die Lage besonders attraktiv für Pendler und Ausflüge ins Wiener Umland.

Für einen Besichtigungstermin bitte wir um Voranmeldung per Telefon oder E-Mail/Anfrage.

Für weitere Informationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Ihr Fairin Immobilien Team

E-Mail: 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 <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.000m

Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap