

**++Neuwertiges Mehrfamilienhaus in 1110 Wien – Ihr neues  
Zuhause auf 205m<sup>2</sup>!++**



**Objektnummer: 13952**

**Eine Immobilie von FAIRIN OG**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Art:                          | Haus - Mehrfamilienhaus          |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 1110 Wien                        |
| Baujahr:                      | 2021                             |
| Zustand:                      | Neuwertig                        |
| Alter:                        | Neubau                           |
| Wohnfläche:                   | 205,00 m <sup>2</sup>            |
| Nutzfläche:                   | 220,99 m <sup>2</sup>            |
| Zimmer:                       | 5,50                             |
| Bäder:                        | 3                                |
| WC:                           | 3                                |
| Terrassen:                    | 2                                |
| Keller:                       | 67,44 m <sup>2</sup>             |
| Heizwärmebedarf:              | B 44,10 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A 0,78                           |
| Kaufpreis:                    | 919.000,00 €                     |
| Betriebskosten:               | 70,00 €                          |

## Ihr Ansprechpartner

### Klaudija Krstic

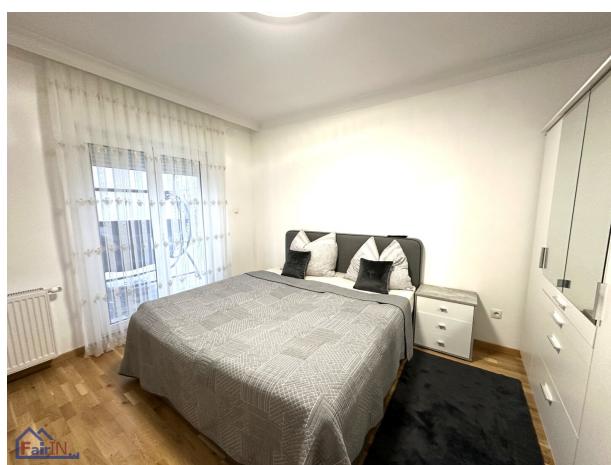
FAIRIN OG  
Spittelbreitengasse 46/5/R03  
1120 Wien

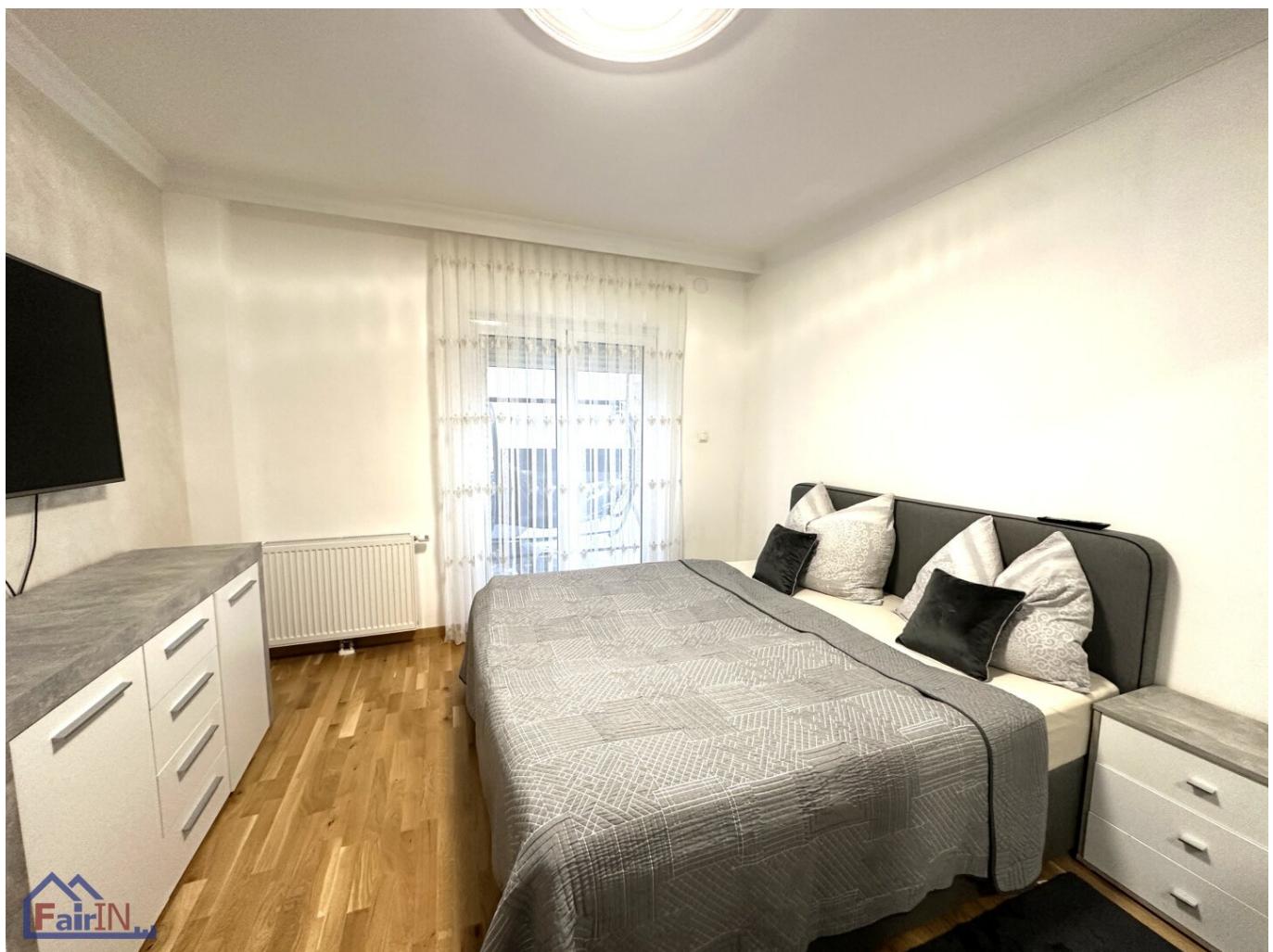
T +43 1 95 27 513  
H 06767748565  
F +43 1 95 30 500

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













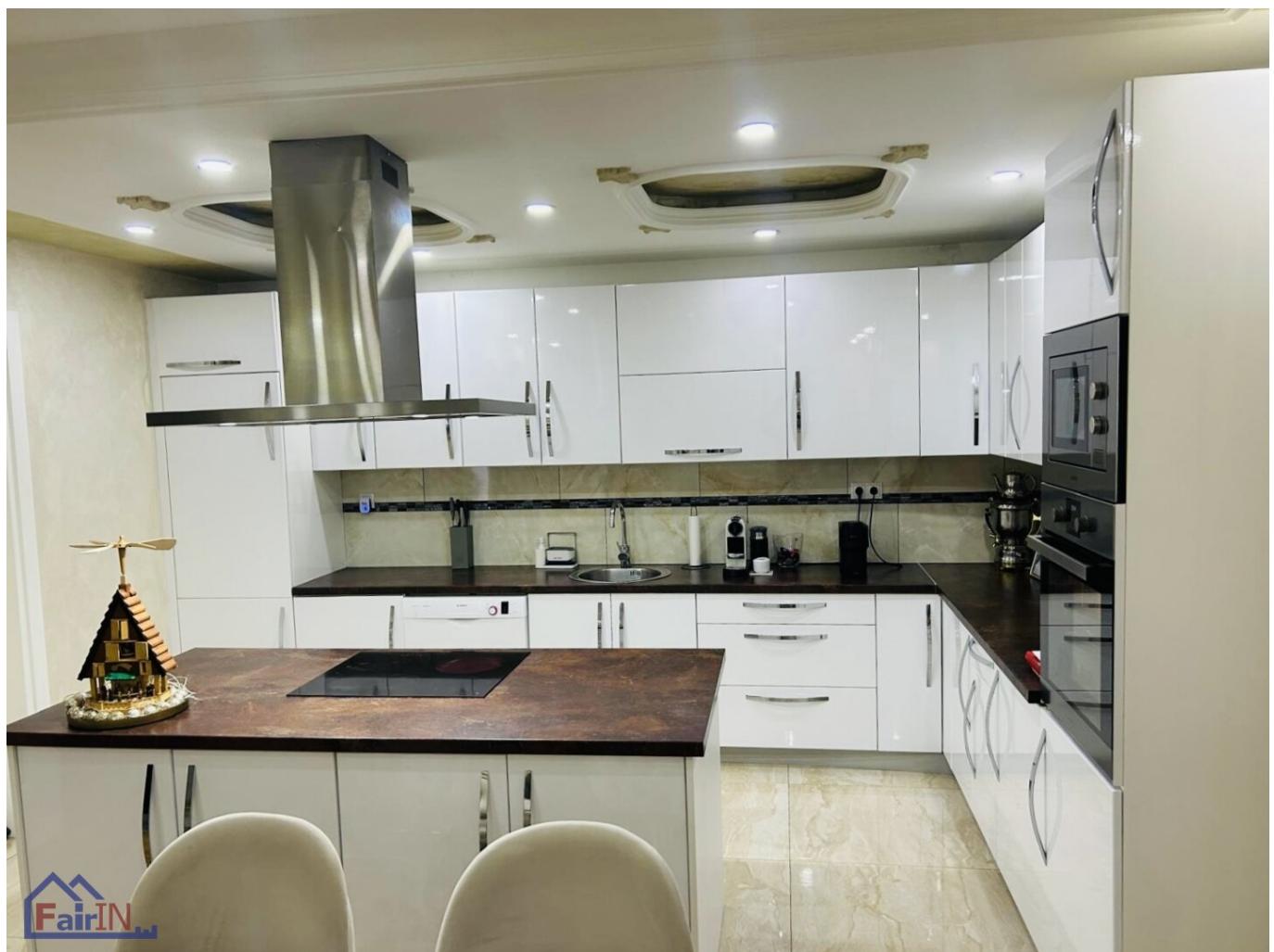






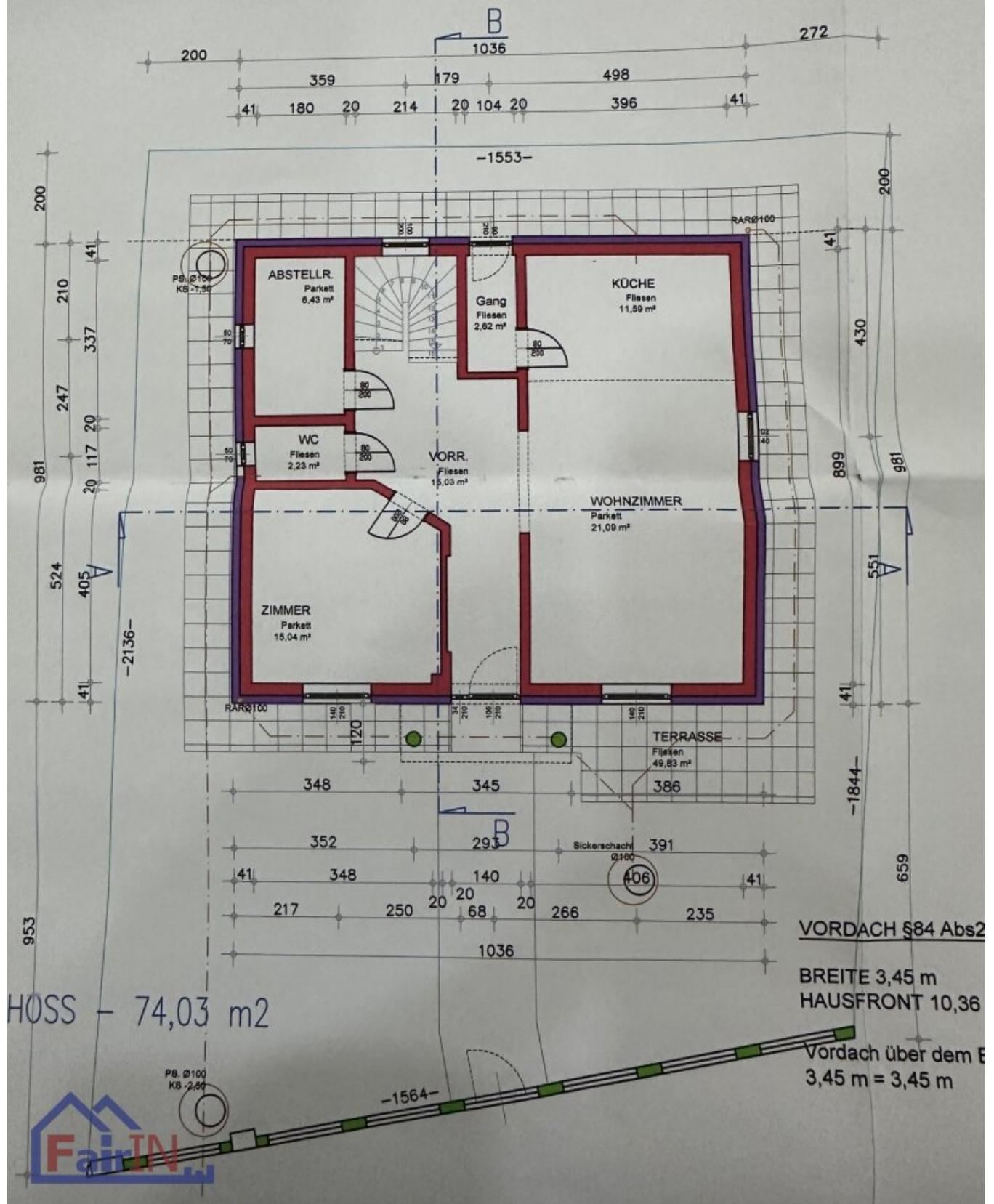






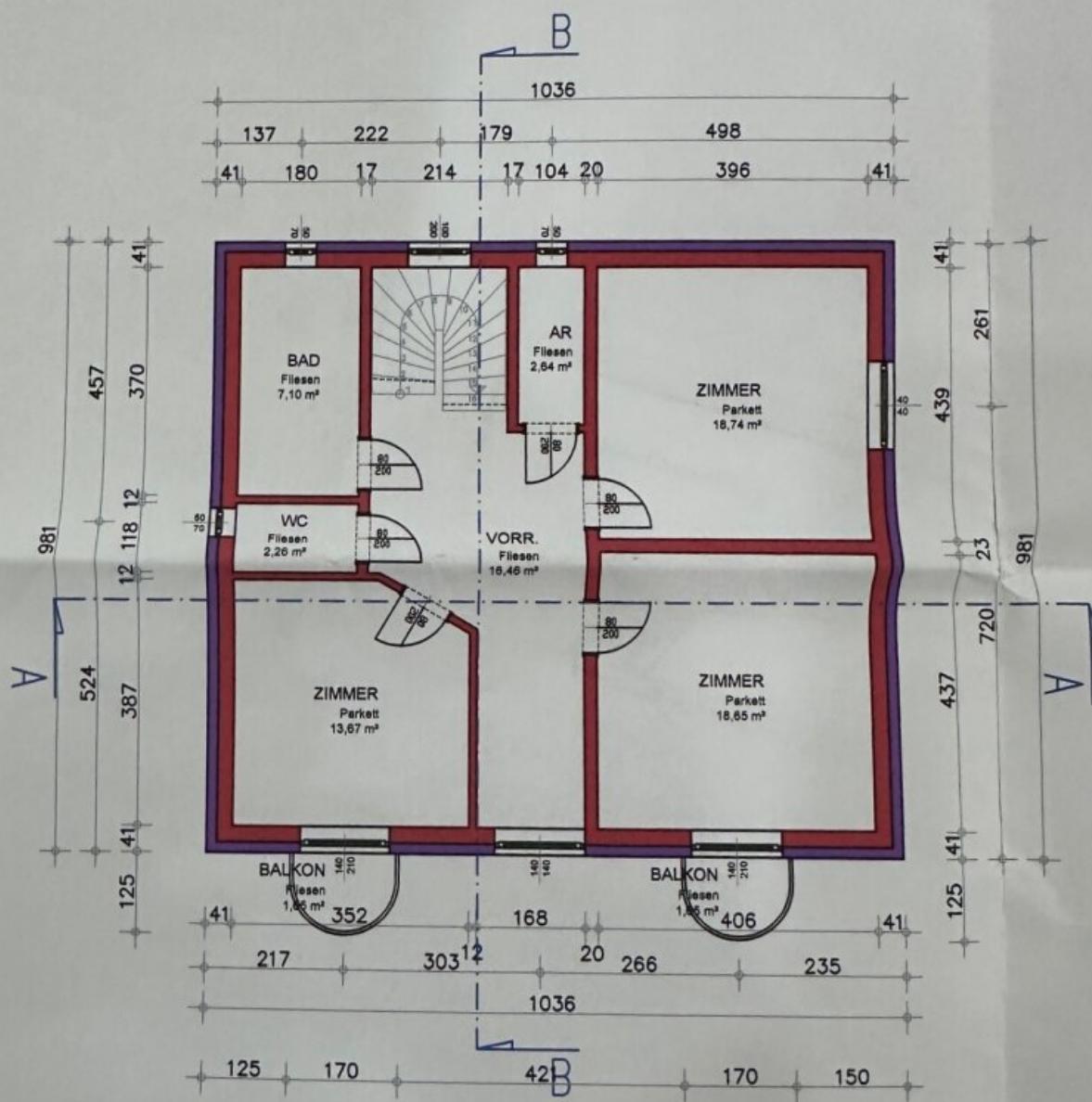
ANSICHT SÜDOST  
M1:100

ANSICHT NORDO  
M1:100



NORDOST

ANSICHT NORDWEST  
M1:100

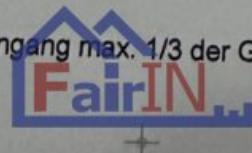


s2b

OBERGESCHOSS - 79,52 m<sup>2</sup>  
M1:100

3 m

Eingang max. 1/3 der Gebäudefront 3,45 m



+6,71

NSICHT SÜDWEST  
1:100

11:100

A  
N

-0.10

- 110 -

214 8 31 213 25 104 25 417

|    |     |    |    |    |     |    |     |      |    |
|----|-----|----|----|----|-----|----|-----|------|----|
| 38 | 106 | 17 | 94 | 17 | 200 | 17 | 448 | 1106 | 38 |
|----|-----|----|----|----|-----|----|-----|------|----|

NICHT UNTERKELLERT

B

861

404

38

VORR  
Fliesen  
11,96 m<sup>2</sup>

AR

**KELLER**  
Fleissner  
37,45 m<sup>2</sup>

—, SAU  
File

DUSC  
EII

File  
240

1106

200

B

KELLERGESCHOSS - 67,44 m<sup>2</sup>  
**M1100 TN**

# Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in der pulsierenden Metropole Wien!

Dieses beeindruckende Mehrfamilienhaus im aufstrebenden 11. Bezirk bietet Ihnen nicht nur ein außergewöhnliches Wohngefühl, sondern auch eine hervorragende Investitionsmöglichkeit. Mit einem Kaufpreis von 919.000,00 € erwerben Sie eine großzügige Fläche von 205 m<sup>2</sup>, die Ihnen auf zwei Ebenen insgesamt sechs lichtdurchflutete Zimmer bietet.

Die neuwertige Immobilie besticht durch ihren modernen und durchdachten Grundriss, der Ihnen und Ihrer Familie ausreichend Platz zur Entfaltung bietet. Zwei großzügige Terrassen laden dazu ein, die frische Luft und den herrlichen Grünblick zu genießen – perfekt für entspannte Stunden im Freien oder gesellige Abende mit Freunden und Familie.

Die Ausstattung der Wohnung lässt keine Wünsche offen. Hochwertige Fliesen und edles Parkett verleihen den Räumen einen eleganten Charme. Die moderne Einbauküche ist funktional und ideal für Hobbyköche, während die Badezimmer mit Fenster, Badewanne und Dusche sowohl praktisch als auch stilvoll gestaltet sind. Zudem sorgen drei WCs für zusätzlichen Komfort, insbesondere in einem Mehrfamilienhaus.

Die Etagenheizung mit Gas sorgt für eine angenehme Wärme und ein behagliches Wohnklima, während große Fenster für viel Tageslicht sorgen und den Blick ins Grüne freigeben.

Die Lage dieser Immobilie könnte nicht besser sein. Sie genießen eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung durch Busse, Straßenbahnen und einen Bahnhof in unmittelbarer Nähe. So sind Sie schnell und unkompliziert im Herzen von Wien oder erreichen Ihre Ziele in der Umgebung.

Zusätzlich befinden sich in der Nähe zahlreiche Einrichtungen des täglichen Bedarfs: Ärzte, Schulen, Kindergärten und Supermärkte – all das macht das Leben hier besonders komfortabel.

Dieses Mehrfamilienhaus bietet nicht nur eine hervorragende Lebensqualität, sondern auch eine großartige Möglichkeit zur Wertsteigerung. Nutzen Sie die Chance, Teil dieser lebendigen Nachbarschaft zu werden und sichern Sie sich dieses einzigartige Angebot. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von diesem besonderen Zuhause begeistern!

Das Zweifamilienhaus hat auch zwei Eingänge (die 2-Familien komplett separat nützen können).

**Ihre persönliche Ansprechperson:**

Frau Klaudija Krstic - [06767748565](tel:06767748565)

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

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 <1.000m  
Apotheke <1.500m  
Klinik <3.000m  
Krankenhaus <5.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <500m  
Universität <4.000m  
Höhere Schule <4.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <2.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.500m  
Bank <1.500m  
Post <1.500m  
Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap