

**TOP LAGE+++Ruhige und helle
2-Zimmer-Neubauwohnung mit Balkon (ca.58 m²)– 2
min.von Hauptbahnhof*****



Objektnummer: 13977
Eine Immobilie von FAIRIN OG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Baujahr:	2013
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	50,00 m ²
Nutzfläche:	58,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 31,10 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,85
Kaufpreis:	327.000,00 €
Betriebskosten:	174,00 €

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

Ruhige und helle 2-Zimmer-Neubauwohnung mit Balkon nahe Hauptbahnhof

Objektbeschreibung

Diese attraktive und ruhig gelegene 2-Zimmer-Neubauwohnung ca.50 m² Wohnfläche plus 8 m² Balkon befindet sich im 5. Liftstock einer modernen und sehr gepflegten Wohnhausanlage aus den Jahren 2013/2014. Die Wohnung überzeugt durch ihre helle Wohnatmosphäre, eine praktische Raumaufteilung sowie einen großzügigen Balkon mit ca. 8,78 m².

Ein Kellerabteil ist der Wohnung zugeordnet. Aufgrund der bestehenden Vermietung eignet sich das Objekt ideal als Anlegerwohnung.

Eckdaten

- 2-Zimmer-Neubauwohnung ca.50 m²
- Baujahr: 2013/2014
- Balkon: ca. 8,78 m²
- Kellerabteil vorhanden
- Zentralheizung (Fernwärme)
- **Vermietet bis Ende März 2029**
- **Monatliche Mieteinnahmen: € 850,- brutto**

Raumaufteilung

- Vorzimmer
- Wohnzimmer mit moderner Einbauküche
- Schlafzimmer
- Badezimmer mit Toilette
- Abstellraum
- Balkon

Ausstattung & Wohnkomfort

Die Wohnung verfügt über eine moderne und gepflegte Ausstattung. Die Wohnräume sind mit Laminatboden versehen, während Bad und Nassbereiche mit hellen Fliesen ausgestattet sind.

Das Badezimmer bietet:

- Dusche
- Waschbecken
- Waschmaschinenanschluss
- Toilette

Die voll ausgestattete Wohnküche ist bereits im Kaufpreis enthalten. Vom Wohnzimmer aus gelangen Sie direkt auf den großzügigen Balkon, der zusätzlichen Wohnkomfort bietet und zum Entspannen einlädt.

Die Beheizung erfolgt über eine Zentralheizung mittels Fernwärme, die Wärmeverteilung über

Radiatoren.

Lage & Infrastruktur

Die Wohnung befindet sich in ruhiger und zugleich zentraler Lage in unmittelbarer Nähe zum Wiener Hauptbahnhof. Sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind bequem erreichbar.

In der Umgebung befinden sich:

- Einkaufsmöglichkeiten
- Schulen und Kindergärten
- Ärzte und Apotheken
- Restaurants und Cafés

Öffentliche Verkehrsanbindung

Die öffentliche Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet:

- Wien Hauptbahnhof
- U-Bahnlinie U1
- Straßenbahnlinien D, 1, 18, O
- Buslinie 69A

Besichtigung

Für einen Besichtigungstermin bitten wir um vorherige Terminvereinbarung per Telefon oder E-Mail.

Ihr Fairin Immobilien Team

Für weitere Info

Telefon: [069916600166](tel:069916600166)

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 <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap