

**+++TOP LAGE\*\*\*Ruhige und helle  
2-Zimmer-Neubauwohnung mit Balkon – Nähe  
Hauptbahnhof\*\*\***



**Objektnummer: 13977**

**Eine Immobilie von FAIRIN OG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1100 Wien
<b>Baujahr:</b>	2013
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	50,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	58,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 49,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	231.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	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

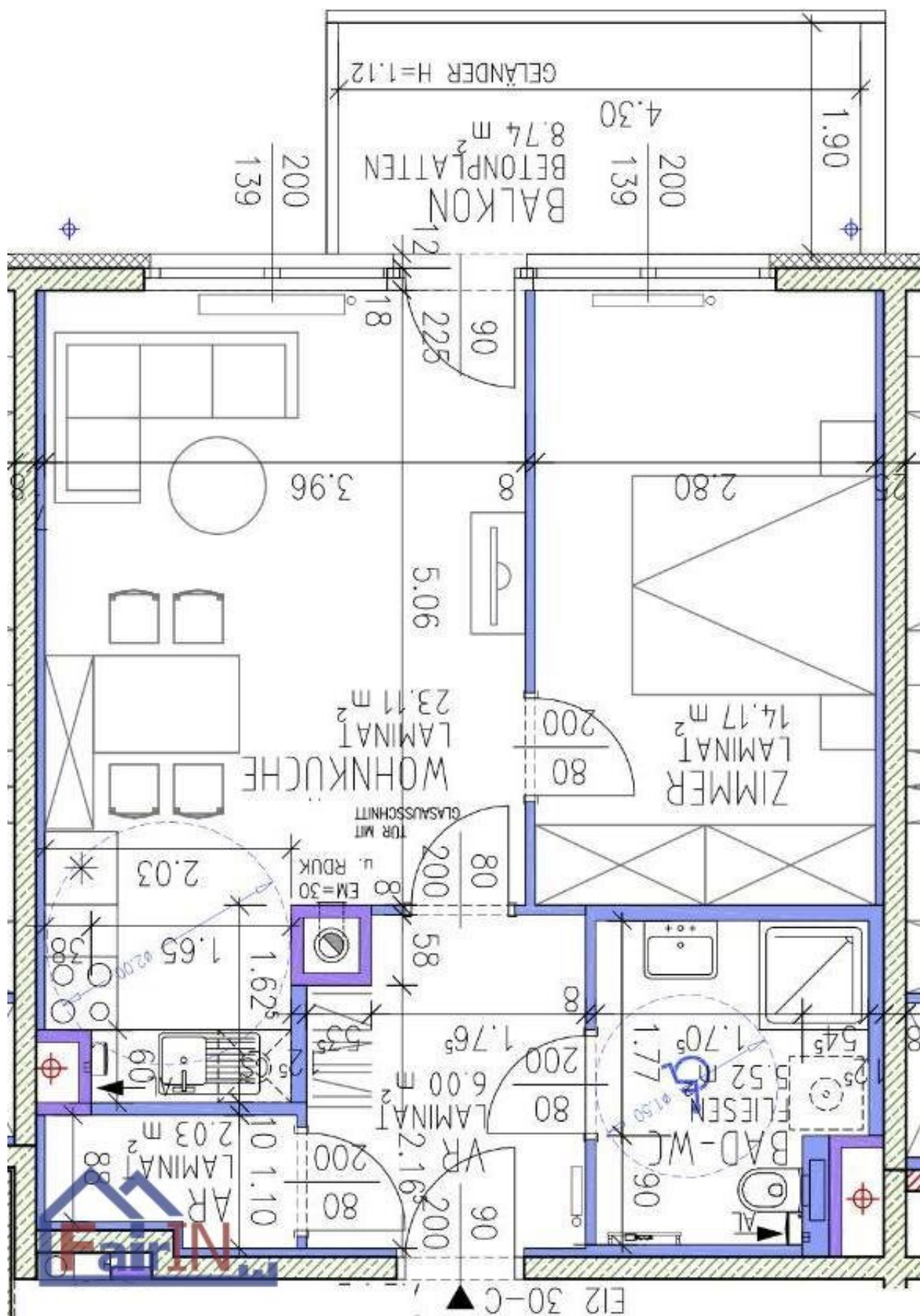
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











E12 30-C

## Objektbeschreibung

### Ruhige und helle 2-Zimmer-Neubauwohnung mit Balkon – Nähe Hauptbahnhof

Diese ruhige und helle 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon befindet sich im 4. Liftstock einer sehr gepflegten und modernen Neubau-Wohnhausanlage, die in den Jahren 2013/2014 errichtet wurde. Ein Kellerabteil ist der Wohnung zugeordnet.

#### Verfügbarkeit:

Derzeit vermietet bis Ende März 2029

Monatliche Mieteinnahmen: € 850,- brutto

### Raumaufteilung

- Vorzimmer
- Wohnzimmer mit moderner Einbauküche
- Schlafzimmer
- Badezimmer
- Separate Toilette
- Balkon (ca. 8,78 m<sup>2</sup>)

### Wohnungsbeschreibung

Vom Vorzimmer aus gelangen Sie zentral in nahezu alle Räumlichkeiten dieser ansprechenden Neubauwohnung.

Die Wohnräume sind mit hochwertigem Laminatboden ausgestattet, die Nassräume verfügen über helle Fliesen.

Das Badezimmer bietet:

- Dusche

- Waschbecken
- Waschmaschinenanschluss

Die Toilette ist separat angeordnet.

Die moderne, vollständig ausgestattete Wohnküche ist bereits im Kaufpreis enthalten. Der großzügige Balkon (ca. 8,78 m<sup>2</sup>) ist direkt vom Wohnzimmer aus begehbar und lädt zum Entspannen ein.

Die Beheizung erfolgt mittels Zentralheizung (Fernwärme), die Wärmeverteilung über Radiatoren.

## **Lage & Infrastruktur**

Die Wohnung befindet sich in ruhiger, dennoch zentraler Lage in unmittelbarer Nähe zum neuen Hauptbahnhof.

Eine ausgezeichnete Infrastruktur ist gegeben:

- Einkaufsmöglichkeiten
- Schulen und Kindergärten
- Ärzte und Apotheken
- Gastronomie

## **Öffentliche Verkehrsanbindung**

- Schnellbahn – Wien Hauptbahnhof
- U-Bahn 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 Inform

Telefon: [0667 3378019](tel:06673378019)

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 <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