

**Charmante 2-Zi-Wohnung mit Loggia in 1200 Wien,  
U-Bahn-Nähe, renovierungsbedürftig**



**Objektnummer: 14004**

**Eine Immobilie von FAIRIN OG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1200 Wien
<b>Baujahr:</b>	1970
<b>Zustand:</b>	Teil_vollrenovierungsbed
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	52,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 70,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,34
<b>Kaufpreis:</b>	209.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	159,72 €
<b>USt.:</b>	15,97 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

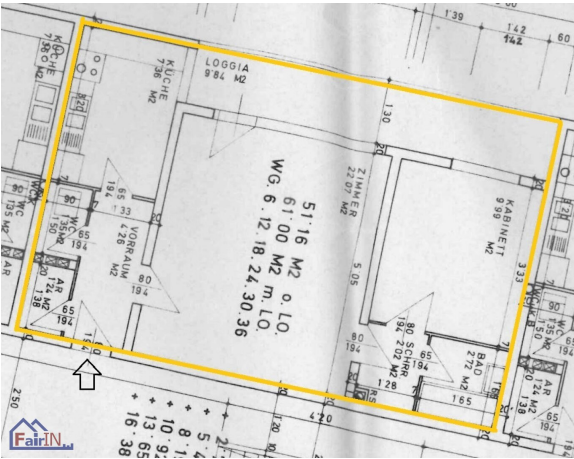
### **Bogosavljevic**

FAIRIN OG  
Spittelbreitengasse 46/5/R03  
1120 Wien

T 019527513  
H 069912535257  
F 019530500

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





## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im Herzen von 1200 Wien! Diese charmante 2-Zimmer-Wohnung mit 52 m<sup>2</sup> bietet Ihnen zahlreiche Möglichkeiten, Ihren Wohnraum zu verwirklichen. Im 2. Stock gelegen, besticht die Immobilie durch eine durchdachte Raumaufteilung und wertvolle Ausstattungsmerkmale.

Der Kaufpreis von 209.000,00 € macht diese Wohnung zu einer attraktiven Investition – ideal für Renovierungsfreudige, die mit eigener Kreativität und Engagement eine moderne Wohlfühloase schaffen möchten. Die Wohnung verfügt über eine helle Loggia sowie einen sonnigen Südbalkon, die zum Entspannen im Freien einladen und viel Tageslicht in die Räume bringen.

Der Fußboden ist mit Fliesen und Laminat ausgestattet, und die Beheizung erfolgt komfortabel über Fernwärme – ein nachhaltiges und effizientes Heizsystem. Ein praktischer Abstellraum bietet zusätzlichen Stauraum, und der Personenaufzug erleichtert den Alltag im Mehrparteienhaus.

Die Lage könnte nicht besser sein: Dank der Nähe zu U-Bahn, Bus, Straßenbahn und Bahnhof sind Sie bestens an den öffentlichen Verkehr angebunden. Ob Arbeitsweg oder Freizeitgestaltung – alles ist schnell und unkompliziert erreichbar.

Auch die Infrastruktur lässt keine Wünsche offen: Ärzte, Apotheken, Kliniken und Krankenhäuser befinden sich in unmittelbarer Umgebung, ebenso wie Schulen, Kindergärten, Universitäten und höhere Schulen – perfekt für Familien und Studierende. Für den täglichen Einkauf stehen Supermärkte, Bäckereien und ein großes Einkaufszentrum bereit.

Nutzen Sie diese Gelegenheit, eine Wohnung mit großem Potenzial in einer begehrten Wiener Lage zu erwerben und ganz nach Ihren Vorstellungen zu gestalten. Starten Sie jetzt in ein neues Wohnkapitel – wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

Wir machen darauf aufmerksam, dass bei einem Erwerb zu Vermietungszwecken die erzielbare Miete dem WGG (Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz) unterliegt.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <500m

#### **Kinder & Schulen**

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

### **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 <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap