

## **! Charmante 2-Zimmer-Wohnung in 1160 Wien !**



**Objektnummer: 14006**

**Eine Immobilie von FAIRIN OG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1160 Wien,Ottakring
<b>Baujahr:</b>	1910
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	40,52 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>F</b> 201,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>E</b> 3,24
<b>Kaufpreis:</b>	198.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	88,63 €
<b>USt.:</b>	8,86 €

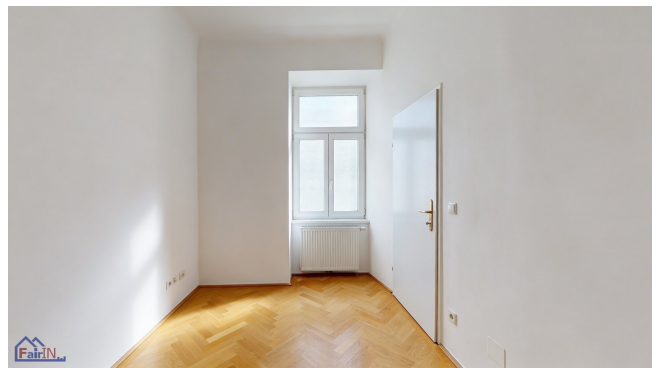
## Ihr Ansprechpartner

### Danijela und Dobrica Stojanovic

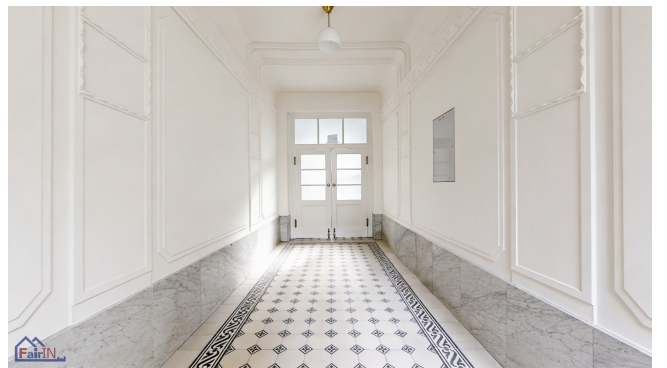
FAIRIN OG  
Spittelbreitengasse 46/5/R03  
1120 Wien

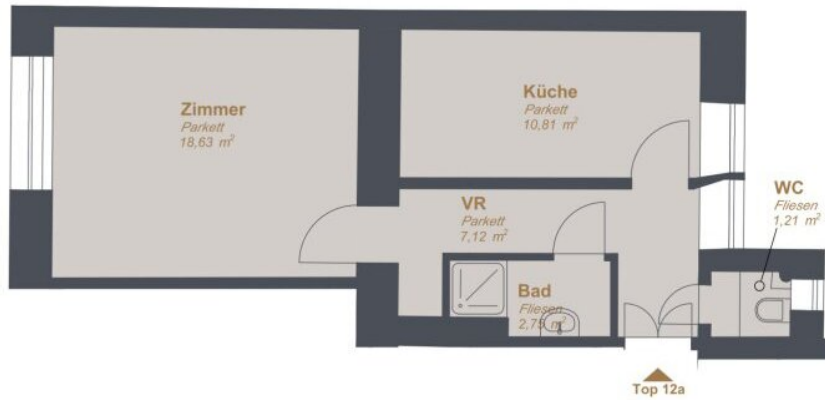
T +43 1 95 27 513  
H +43 660 46 333 04  
F +43 1 95 30 500

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









Flächenaufstellung

Zimmer	18,63 m <sup>2</sup>
Küche	10,81 m <sup>2</sup>
VR	7,12 m <sup>2</sup>
Bad	2,75 m <sup>2</sup>
WC	1,21 m <sup>2</sup>
<b>Top 12a</b>	<b>40,52 m<sup>2</sup></b>



Das angegebene Flächenmaß der Wohnung wurde zur besseren Übersichtlichkeit der Raumaufteilung und der Proportionen erstellt. Die dargestellten Angaben sind Naturmaße, sind nicht maßstabsgetreu und stellen keinen bewilligten Plan dar. Alle Angaben ohne Gewähr. Die abgebildete Flächenangabe ist dann Bestandteil der Wohnung, wenn dies ausdrücklich im Kaufvertrag angeführt wird.

# Objektbeschreibung

## Zum Kauf angeboten

Zum Verkauf gelangt eine hochwertig sanierte 2-Zimmer-Eigentumswohnung im 1. Stock eines gepflegten Wohnhauses im 16. Bezirk von Wien.

Die Wohnfläche beträgt ca. 40,52 m<sup>2</sup> und überzeugt durch eine gut durchdachte Raumaufteilung mit zwei Zimmern. Die Wohnung befindet sich in einem sehr guten, modernisierten Zustand und bietet ein sofort bezugsfertiges Zuhause – ideal für Eigennutzer:innen oder als attraktive Kapitalanlage.

Im Zuge der Sanierung wurden die Räumlichkeiten geschmackvoll erneuert und auf einen zeitgemäßen Wohnstandard gebracht. Die Beheizung erfolgt mittels Gas-Etagenheizung, die für angenehmen Wohnkomfort sorgt.

Der Kaufpreis beträgt EUR 198.000,–.

## Raumaufteilung

Die Wohnung verfügt über eine kompakte und funktionale Raumstruktur:

- Vorraum mit Küchenbereich
- Wohnzimmer
- Schlafzimmer
- Badezimmer
- Separate Toilette

Die zentrale Begehbarkeit sorgt für eine optimale Nutzung der Wohnfläche und schafft ein angenehmes Wohngefühl.

## Ausstattung

- Lage im 1. Stock
- Sehr guter, sanierter Zustand
- Modernisiertes Badezimmer
- Separate Toilette
- Gas-Etagenheizung
- Funktionale und gut geschnittene Raumaufteilung

Die Wohnung präsentiert sich in einem gepflegten Gesamtzustand und ermöglicht einen sofortigen Einzug ohne zusätzlichen Renovierungsaufwand.

Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins zur Verfügung. Nutzen Sie diese Gelegenheit und sichern Sie sich eine hochwertig sanierte Wohnung im 16. Bezirk von Wien.

**Ihre Ansprechpersonen:**

Frau Danijela Stojanovic

& Herr Dobrica Stojanovic

Mob. +43 660 4633304

E-mail: [stojanovic@fairin.at](mailto:stojanovic@fairin.at)

BESUCHEN SIE UNSERE WEBSEITE [WWW.FAIRIN.AT](http://WWW.FAIRIN.AT)

VIELLEICHT FINDEN SICH WEITERE INTERESSANTE OBJEKTE FÜR SIE.

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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.000m

Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m  
Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap