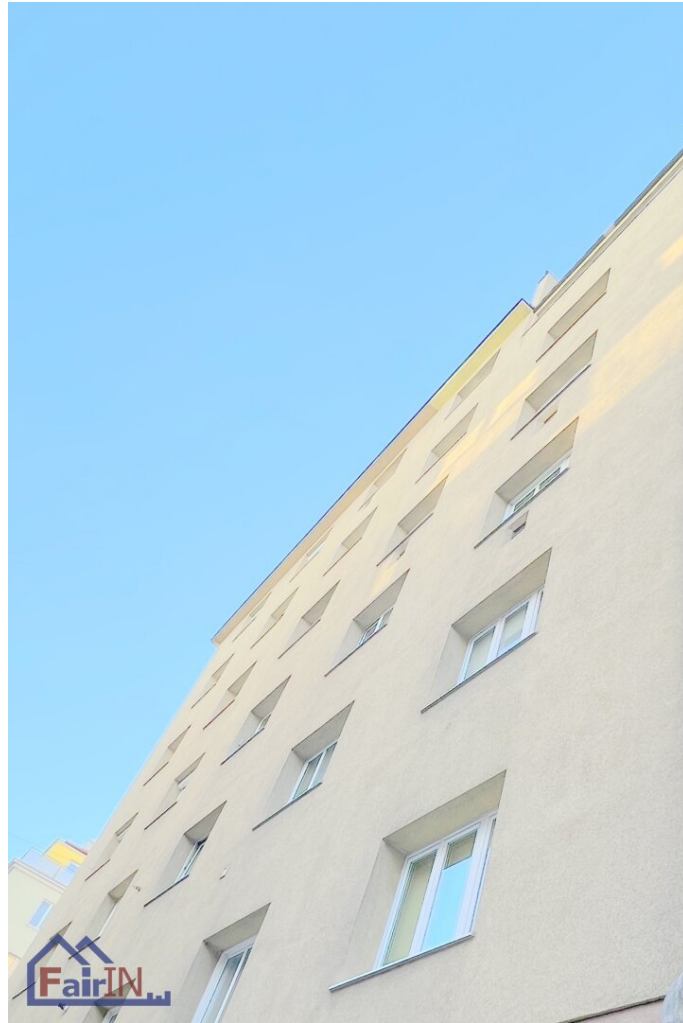


## Urbane 2-Zimmer Neubauwohnung nahe Fussgängerzone



**Objektnummer: 14010**

**Eine Immobilie von FAIRIN OG**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |   |
|--------------------------------------|---|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung - Etage                         |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                              |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1100 Wien                               |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1959                                    |
| <b>Zustand:</b>                      | Gepflegt                                |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                                  |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 73,26 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Zimmer:</b>                       | 2                                       |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                                       |
| <b>WC:</b>                           | 1                                       |
| <b>Keller:</b>                       | 3,00 m <sup>2</sup>                     |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>C</b> 61,20 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>D</b> 2,38                           |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 219.000,00 €                            |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 157,84 €                                |
| <b>USt.:</b>                         | 15,78 €                                 |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |   |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Franco Kaurinovic**

FAIRIN OG  
Schwenkgasse 31  
1120 Wien

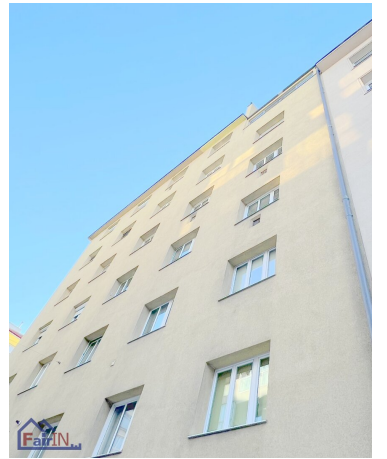
T +43 1 95 27 513  
H +43 660 816 40 52  
F +43 1 95 30 500

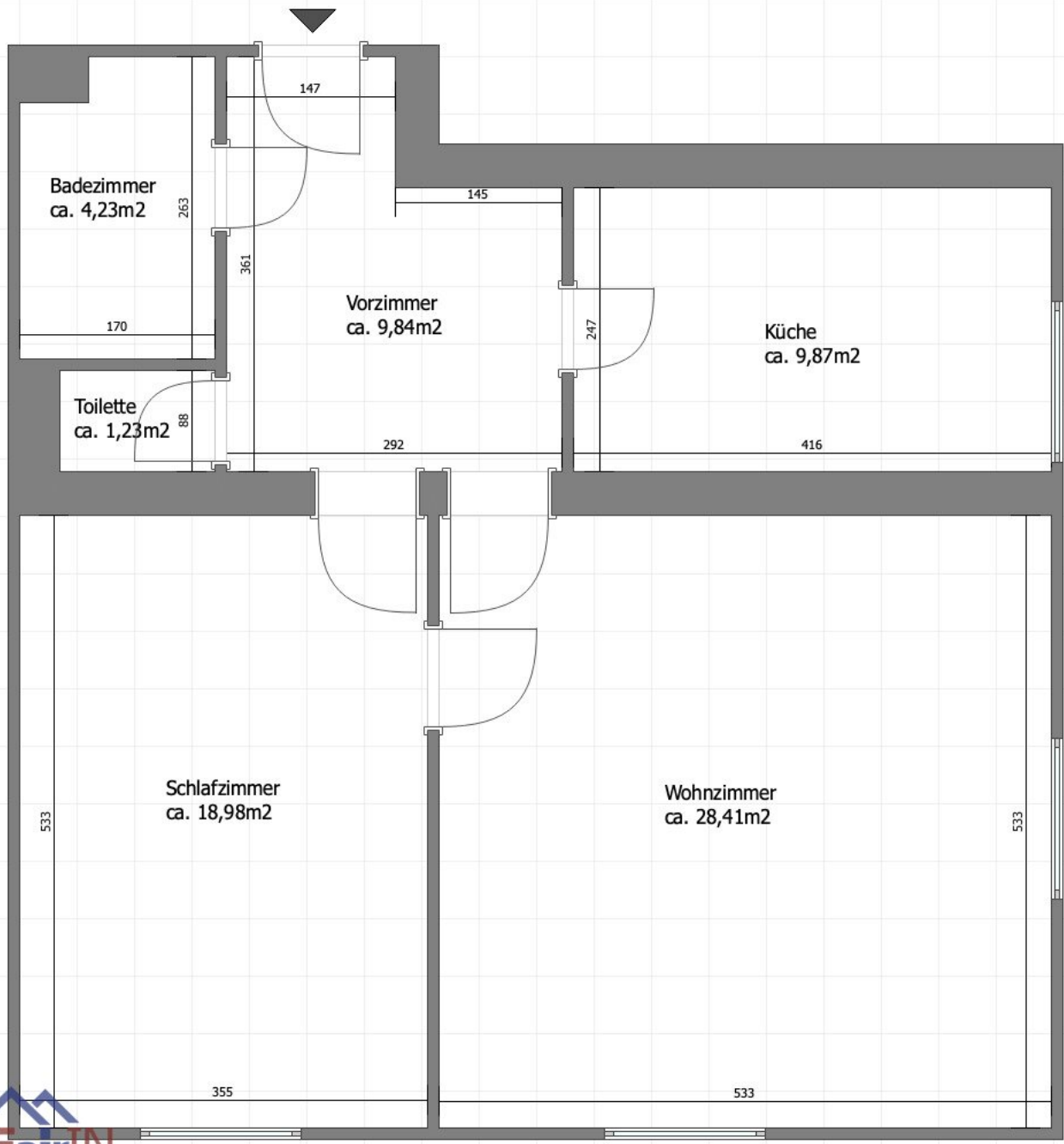
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











## Objektbeschreibung

### Willkommen zu Ihrem neuen Zuhause im Herzen von Wien!

Diese urbane Eigentumswohnung in der begehrten Lage des 10. Bezirks bietet Ihnen nicht nur einen stilvollen Rückzugsort, sondern auch eine hervorragende Anbindung an das pulsierende Stadtleben. Mit einer Fläche von ca. 70 m<sup>2</sup> und zwei lichtdurchfluteten Zimmern ist diese Wohnung ideal für Singles, Paare oder auch als lukrative Investition.

Raumaufteilung:

- Vorzimmer
- Wohnzimmer
- Schlafzimmer
- Badezimmer
- Toilette

Die Wohnung befindet sich im lichtdurchflutetem 4.Geschoss eines gepflegten Hauses und überzeugt durch ihre solide Ausstattung. Der durchdachte Grundriss (zentral begehbar) bietet Ihnen ein angenehmes Wohngefühl. Die Einbauküche ist nicht nur funktional, sondern auch ein echter Blickfang und lädt dazu ein, kulinarische Köstlichkeiten zu zaubern.

Die harmonische Kombination aus Fliesen- und Teppichbeläge sorgt für eine warme Atmosphäre und lässt sich mühelos mit Ihren individuellen Einrichtungsideen kombinieren. Die moderne Etagenheizung und das Badezimmer mit Dusche bieten Ihnen Komfort und Gemütlichkeit, während der Kabel-TV-Anschluss für beste Unterhaltung sorgt.

Ein Pluspunkt dieser Immobilie ist der Personenaufzug, der Ihnen den Zugang zur Wohnung erleichtert und den Alltag komfortabler gestaltet.

Weitere Ausstattungsmerkmale:

Die Wohnhausanlage ist mit einer Wärmeschutzdämmung isoliert und ist mit Schallschutzfenstern mit Doppelverglasung ausgestattet.

In der Wohnhausanlage gibt es einen praktischen Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum, sowie eine praktische Waschküche.

Infrastruktur und Lage:

Die Lage spricht für sich: Sie sind perfekt an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden – Bus (7a, 67a, 67b, 14a, 68a,..), U-Bahn (U1 nur wenige Gehminuten entfernt!), Straßenbahn (6,0,11) und Bahnhof sind nur wenige Gehminuten entfernt. So erreichen Sie die Innenstadt und alle wichtigen Punkte der Stadt schnell und unkompliziert.

In der näheren Umgebung finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen: Ärzte, Apotheken, Kliniken, Schulen und Kindergärten sind in unmittelbarer Nähe. Zudem sorgen Supermärkte, Bäckereien und ein Einkaufszentrum dafür, dass Sie stets bestens versorgt sind.

Der Kaufpreis macht diese Wohnung zu einem äußerst attraktiven Angebot in einer der lebhaftesten Städte Europas.

Nutzen Sie die Chance, in eine Immobilie zu investieren, die nicht nur durch ihre Lage, sondern auch durch ihren Charme und ihre Ausstattung besticht.

**Zögern Sie nicht, uns zu kontaktieren, um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren. Ihr neues Zuhause in Wien wartet auf Sie!**

Ihre persönliche Ansprechperson:

Herr Frano Kaurinovic

Mobil: +43 660 816 40 52

E-Mail: office@fairin.at

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <2.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m  
Höhere Schule <2.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap