

TOP PRESI*AB SOFORT***RENOVIERTE
ALTBAUWOHNUNG – NÄHE SONNENDVIERTEL*****



Objektnummer: 14023

Eine Immobilie von FAIRIN OG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Erdgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	54,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 141,40 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 3,14
Kaufpreis:	187.000,00 €
Betriebskosten:	193,00 €

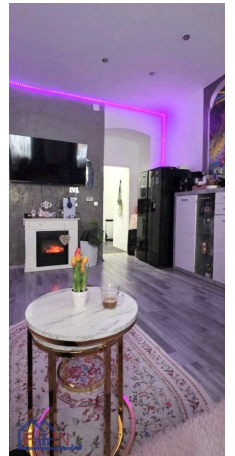
Ihr Ansprechpartner

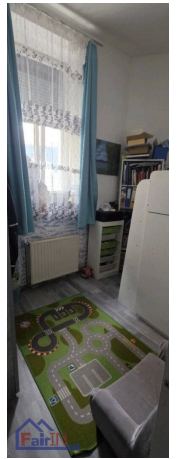
FAIRIN OG Team

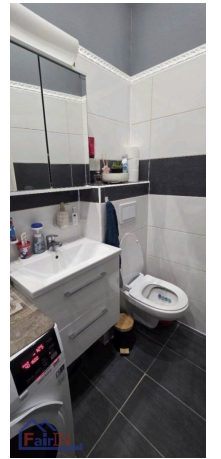
FAIRIN OG
Spittelbreitengasse 46/5/R03
1120 Wien

T +43 1 95 27513
F +43 1 95 30 500

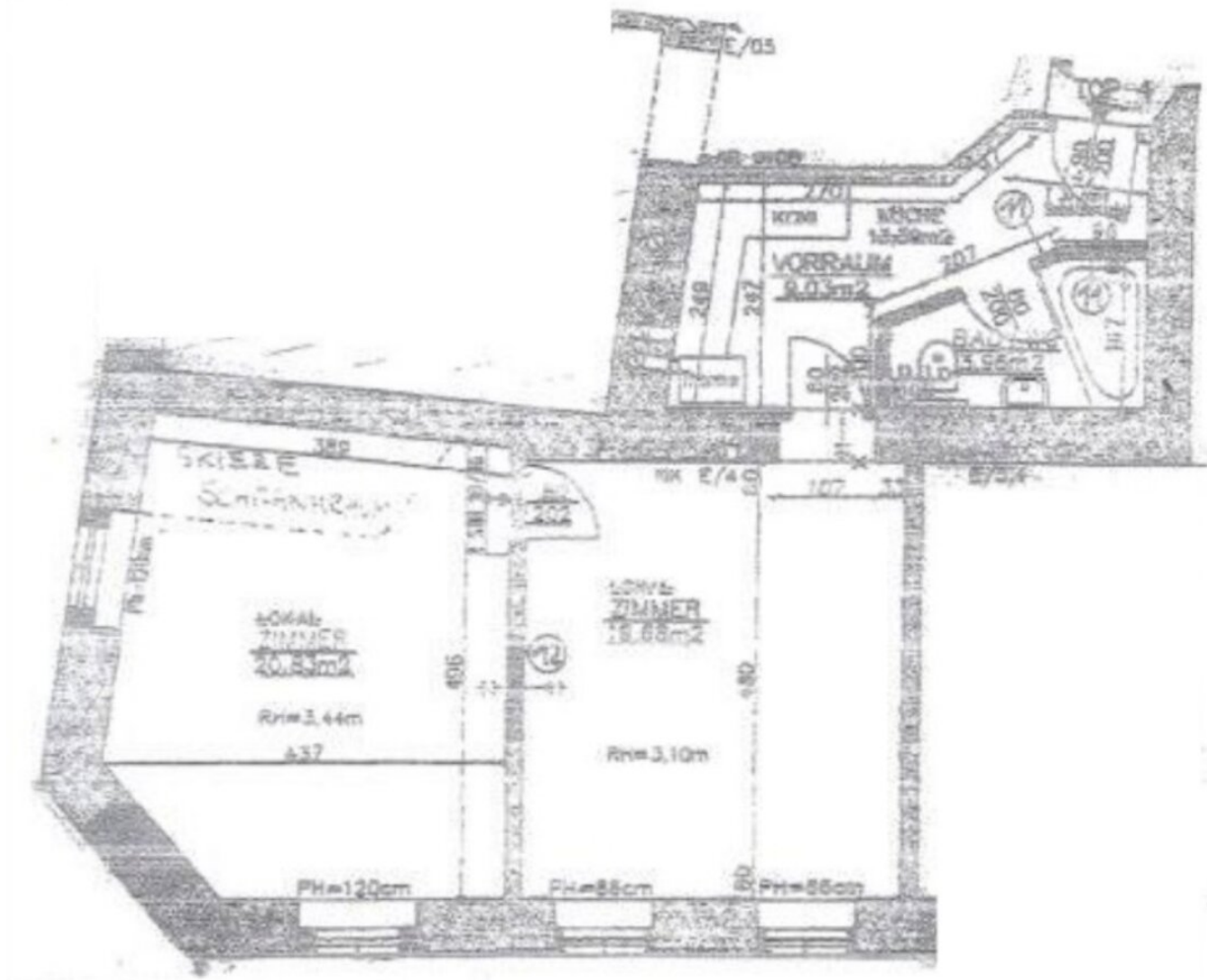
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











Objektbeschreibung

Wohnen in ausgezeichneter Lage des 10. Bezirks

Zum Verkauf steht eine modernisierte Eigentumswohnung im Erdgeschoss eines gepflegten Altbaus. Die ca. **54 m² Wohnfläche** überzeugen durch eine optimale Raumaufteilung, hochwertige Renovierungsarbeiten und ein modernes Wohnambiente. Die Wohnung eignet sich ideal für Eigennutzer oder als attraktive Anlageimmobilie.

Highlights der Wohnung

- **Wohnfläche:** ca. 54 m²
- **Zimmer:** 2
- **Lage:** Erdgeschoss
- **Zustand:** Renoviert
- **Betriebskosten:** nur ca. 193 € monatlich
- **Zusätzlicher Abstellraum:** ca. 1 m² direkt am Gang
- **Kellerabteil:** ca. 2 m², trocken und praktisch nutzbar
- **Gepflegter Altbau** mit modernem Wohnkomfort

Modernisiert und bezugsfertig

Die Wohnung wurde mit viel Liebe zum Detail renoviert und präsentiert sich in einem

ausgezeichneten Zustand:

- **Komplett neues Badezimmer** – umfassend saniert und hochwertig ausgestattet
- **Moderne Einbauküche**, erst 1 Jahr alt, voll ausgestattet und mit bestehender Restgarantie
- **Teilweise möbliert** – ideal für einen unkomplizierten und schnellen Einzug

Hervorragende Lage und Infrastruktur

Die Wohnung befindet sich in einer gefragten Wohngegend nahe dem Sonnwendviertel und bietet eine ausgezeichnete Anbindung an den öffentlichen Verkehr sowie zahlreiche Freizeit- und Nahversorgungsmöglichkeiten.

Öffentliche Verkehrsmittel:

- Wenige Gehminuten zur U1-Station Reumannplatz
- Schnelle Erreichbarkeit des Wien Hauptbahnhof
- Straßenbahnlinien 6, 11 und D in unmittelbarer Nähe

Freizeit und Bildung:

- Nähe zum Motorikpark Sonnwendviertel
- Direkt beim Sonnwendviertel
- In der Nähe des Bildungscampus Sonnwendviertel

Fazit

Diese charmante Altbauwohnung vereint modernes Wohnen, niedrige laufende Kosten und eine ausgezeichnete Lage im Herzen des 10. Wiener Gemeindebezirks. Dank der hochwertigen Renovierung, der modernen Küche und der hervorragenden Infrastruktur bietet sie beste Voraussetzungen für Eigennutzer und Anleger gleichermaßen.

Sofort bezugsbereit – einziehen und wohlfühlen!

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.

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 <2.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

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