

*****2 Wohnungen zu VERKAUFEN 6 Zimmern***NÄHE
Bahnhof Praterstern*****



Objektnummer: 14049
Eine Immobilie von FAIRIN OG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1020 Wien
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	174,00 m ²
Nutzfläche:	206,00 m ²
Zimmer:	6
Bäder:	2
WC:	2
Heizwärmebedarf:	D 146,50 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 3,08
Kaufpreis:	1.049.000,00 €

Ihr Ansprechpartner

FAIRIN OG Team

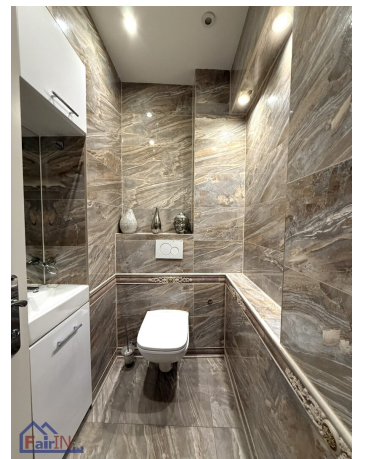
FAIRIN OG
Spittelbreitengasse 46/5/R03
1120 Wien

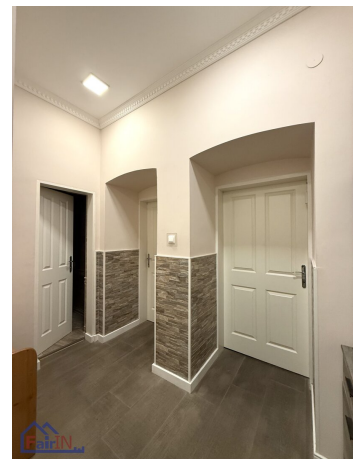
T +43 1 95 27513
F +43 1 95 30 500

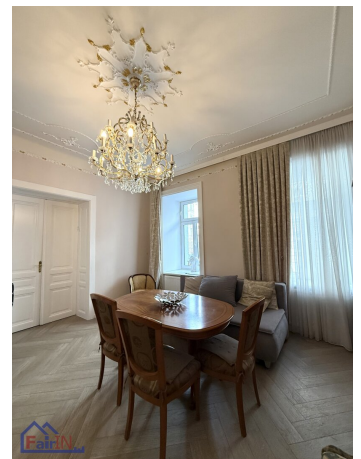
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.













Objektbeschreibung

Wohnen im Herzen des 2. Bezirks – urban, grün und bestens angebunden

Zum Verkauf stehen zwei großzügige Eigentumswohnungen in einem gepflegten Wohnhaus in begehrter Lage der Wiener Leopoldstadt. Die Kombination aus hervorragender Infrastruktur, ausgezeichneter öffentlicher Anbindung und der Nähe zu weitläufigen Grünflächen macht diese Immobilien sowohl für Eigennutzer als auch für Anleger besonders attraktiv.

Wohnung 1

- **Wohnfläche:** ca. 88 m²
- **Zimmer:** 3
- **Raumaufteilung:**
 - Vorzimmer
 - 2 Schlafzimmer
 - Wohnzimmer
 - Separate Einbauküche
 - Badezimmer
 - Separates WC

- **Heizung:** Gastherme mit Radiatoren
- **Brutto-Betriebskosten:** ca. 309,- € pro Monat
- **Kaufpreis:** 515.000 €

Wohnung 2

- **Wohnfläche:** ca. 87 m²
- **Außenfläche:** ca. 32 m² Garten/Terrasse
- **Zimmer:** 3
- **Raumaufteilung:**
 - Vorzimmer
 - 2 Schlafzimmer
 - Wohnzimmer mit Einbauküche
 - Badezimmer mit Dusche
 - Separates WC

- Garten/Terrasse

- **Heizung:** Gastherme mit Radiatoren
- **Brutto-Betriebskosten:** ca. 320,- € pro Monat
- **Kaufpreis:** 555.000 €

Lage & Infrastruktur

Die Leopoldstadt zählt zu den gefragtesten Wohnlagen Wiens und überzeugt durch ihre ideale Verbindung von urbanem Leben und großzügigen Erholungsflächen.

Hervorragende Verkehrsanbindung

- U-Bahn **U1** und **U2** – Praterstern
- Straßenbahnlinien **0** und **5**
- Buslinien **5A, 5B** und **80A**
- Bahnhof **Praterstern** mit S-Bahn-Anschluss und direkter Verbindung in alle Teile Wiens

Einkaufsmöglichkeiten

In unmittelbarer Umgebung befinden sich zahlreiche Supermärkte, Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie der beliebte **Volkertmarkt** und die Einkaufsstraße **Taborstraße**.

Freizeit & Erholung

Nur wenige Minuten entfernt laden der **Augarten** sowie der **Prater** zu Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten und erholsamen Stunden im Grünen ein. Der grüne Prater bietet zudem eine der größten Parklandschaften Wiens und zahlreiche Freizeitmöglichkeiten.

Kontakt & Besichtigung

Gerne informieren wir Sie persönlich über diese attraktiven Wohnungen oder vereinbaren einen Besichtigungstermin.

FairIN Immobilien

? 0699 / 166 00 166

?? ib@fairin.at

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

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.

Firmenname: FairIN OG

Adresse: 1120 Wien, Spittelbreitengasse 46/5/R03

Eingang: 1120 Wien, Schwenkgasse 31

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap