

**+++Wohnen im Herzen der Leopoldstadt – Stilvolle
3-Zimmer-Wohnung mit Garten/Terrasse***NÄHE Bahnhof
Praterstern*****



Objektnummer: 14089

Eine Immobilie von FAIRIN OG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1020 Wien
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	87,00 m ²
Nutzfläche:	119,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	D 146,50 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 3,08
Kaufpreis:	539.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

FAIRIN OG Team

FAIRIN OG
Spittelbreitengasse 46/5/R03
1120 Wien

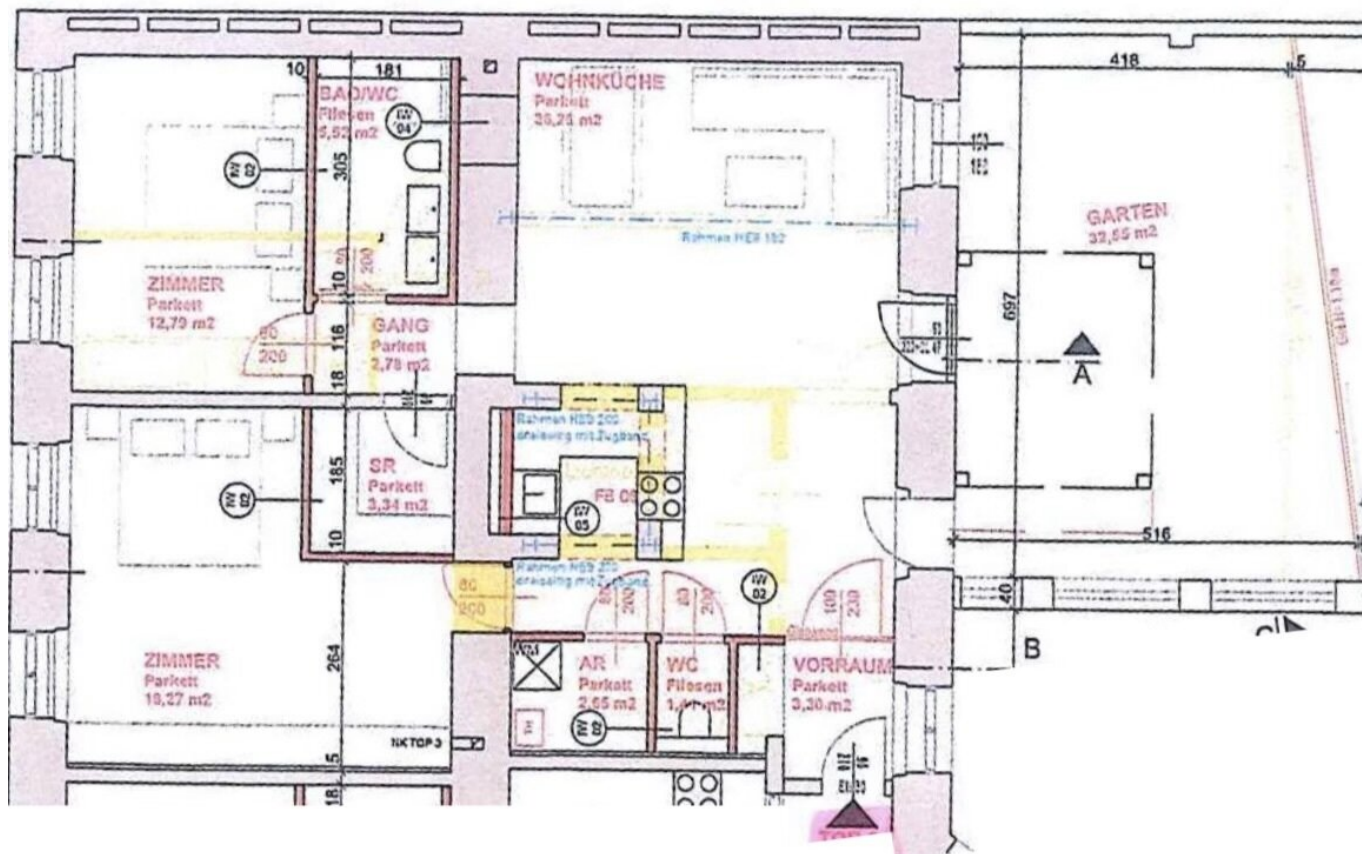
T +43 1 95 27513
F +43 1 95 30 500

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









Objektbeschreibung

Objektbeschreibung

In begehrter Lage des 2. Wiener Gemeindebezirks gelangt diese attraktive 3-Zimmer-Eigentumswohnung im HOCHPARTERRE mit einer Wohnfläche von ca. 87 m² und einer großzügigen Garten- und Terrassenfläche von ca. 32 m² zum Verkauf.

Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Wohnhaus und überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung, ein angenehmes Wohnambiente sowie die gelungene Verbindung von urbanem Lebensstil und privatem Rückzugsort im Grünen.

Der großzügige Wohnbereich mit integrierter Einbauküche bildet das Herzstück der Wohnung und bietet ausreichend Platz für gemütliche Stunden mit Familie und Freunden. Zwei separate Schlafzimmer ermöglichen eine flexible Nutzung als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer.

Ein besonderes Highlight ist die ca. 32 m² große Garten- und Terrassenfläche, die zum Entspannen, Sonnenbaden oder zu geselligen Stunden im Freien einlädt.

Dank der ausgezeichneten Infrastruktur und der Nähe zu beliebten Naherholungsgebieten eignet sich diese Immobilie sowohl für Eigennutzer als auch für Anleger.

Raumaufteilung

Die Wohnung verfügt über eine funktionale und gut durchdachte Raumaufteilung:

- Vorzimmer
- Großzügiges Wohnzimmer mit Einbauküche
- Zwei separat nutzbare Schlafzimmer
- Badezimmer mit Dusche
- Separates WC
- Garten- und Terrassenfläche mit ca. 32 m²

Lage und Infrastruktur

Die Wiener Leopoldstadt zählt zu den beliebten und vielseitigen Wohngegenden der Stadt. Hier treffen urbanes Lebensgefühl, hervorragende Infrastruktur und weitläufige Grünflächen aufeinander.

Die Umgebung bietet zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés sowie Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Der nahegelegene Volkertmarkt und die Taborstraße ergänzen das vielfältige Angebot.

Öffentliche Verkehrsanbindung

Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet. Über den Verkehrsknotenpunkt Praterstern stehen die U-Bahn-Linien U1 und U2 sowie zahlreiche S-Bahn-Verbindungen zur Verfügung. Ergänzt wird das Angebot durch die Straßenbahnlinien O und 5 sowie die Buslinien 5A, 5B und 80A.

Freizeit und Erholung

Mit dem Augarten und dem Wiener Prater befinden sich zwei der bekanntesten Naherholungsgebiete Wiens in der Umgebung. Ob ausgedehnte Spaziergänge, sportliche Aktivitäten oder entspannte Stunden im Grünen – hier genießen Sie ein vielfältiges Freizeitangebot direkt vor der Haustür.

Highlights auf einen Blick

- Attraktive Wohnlage im 2. Wiener Gemeindebezirk
- Ca. 87 m² Wohnfläche mit drei Zimmern
- Ca. 32 m² Garten- und Terrassenfläche
- Zwei Schlafzimmer
- Wohnzimmer mit integrierter Einbauküche
- Hervorragende öffentliche Verkehrsanbindung
- Nähe zu Augarten und Wiener Prater
- Ausgezeichnete Nahversorgung
- Interessant für Eigennutzer und Anleger

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