

**Wien Mitte in 11Min erreichbar - schlüsselfertig - Balkone  
und Terrassen - Luftwärmepumpe - Tiefgaragenplätze**

Alexander  
**Ringsmuth**  
IMMOBILIEN



**Objektnummer: 11571**

**Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1110 Wien
<b>Baujahr:</b>	2021
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	74,91 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	2,18 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 37,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	305.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Michael Hellebrand

Alexander Ringsmuth GmbH  
Hackhofergasse 1  
1190 Wien

T +43 664 35 82 426  
H +43 664 35 82 426

Gerne stehe ich Ihnen für we  
Verfügung.

TOP 5 - WHG			
Bezeichnung	Lage		
<b>Räume</b>			
1. Wohnzimmer	EG		
2. Zimmer	EG		
3. Bad	EG		
4. AR	EG	1,94	
5. WC	EG	1,95	
6. Gang	EG	8,12	
7. Küche	EG	9,05	
8. Loggia	EG	4,83	
<b>Zubehör</b>			
Keller 5	KG	2,18	2,18
<b>Nutzfläche</b>			<b>74,91</b>



tigungstermin zur





## Wir unterstützen Sie bei Ihrer WohnTraumfinanzierung

<b>Kaufpreis</b>	<b>350.000.- EUR</b>
Kaufnebenkosten	35.000.- EUR
Abzgl.Eigenmittel	35.000.- EUR
<b>Gesamtkreditbetrag</b>	<b>350.000.- EUR</b>



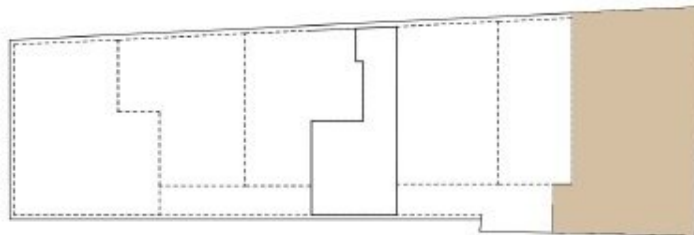
**!! FINANZIERUNGEN  
BEREITS AB 10% EIGENMITTEL !!**

<b>Laufzeit in Jahren</b>	<b>45</b>	<b>35</b>	<b>30</b>	<b>20</b>
Monatliche Rate €	1.441,57	1.589,85	1.709,52	1.884,34

Die Angebote für Finanzierungen erfolgen durch unsere Banken-Partner. Angenommen wurde ein 10-jähriger Fix Zinssatz, wobei ALLE Finanzierungsnebenkosten (Bearbeitungsgebühr, Pfandrechtseintragung, Beglaubigung des jeweiligen Institutes und Schätzgebühren) einberechnet wurden. Alle Angaben können sich jederzeit ändern und obliegen einer Bonitätsprüfung.

**TOP 5 - WHG**

Bezeichnung	Lage		
<b>Räume</b>			
1. Wohnzimmer	EG		
2. Zimmer	EG		
3. Bad	EG		
4. AR	EG	1,94	
5. WC	EG	1,95	
6. Gang	EG	8,12	
7. Küche	EG	9,05	
8. Loggia	EG	4,83	
<b>Zubehör</b>			
Keller 5	KG	2,18	2,18
<b>Nutzfläche</b>			<b>74,91</b>



## Objektbeschreibung

Dieses Neubauprojekte bietet beste Voraussetzungen, für Eigennutzer und Anleger die Nähe zu Schwechat sorgen für optimale Verhältnisse. Kommen Sie in den **Genuss am Stadtrand** zu leben und in wenigen Minuten Mitten in der Metropole zu sein. Auf Qualität wird hier Wert gelegt, so trifft hier eine optimale Aufteilung auf **Ästhetik**.

Die modernen und **energieeffizienten Wohnungen** in der Größe von ca. 33m<sup>2</sup> bis 113m<sup>2</sup> präsentieren sich über 3 Etagen, fast alle Wohnungen verfügen über Außenflächen wie Gärten, Terrassen oder Balkone. Weiteres stehen 11 Garagenplätze in der hauseigenen Tiefgarage zum Verkauf.

### Das Projekt zeichnet sich durch folgende hervorzuhebende Punkte aus:

- Wiener Stadtrand
- Flughafen Wien in nur 13 Minuten mit dem Auto und der S-Bahn erreichbar
- Mit dem Fahrrad zur U3 „Simmering“ in nur 14 Minuten
- 390m bis zum Bahnhof „Kaiserebersdorf“ von dort nach Wien Mitte in nur 11 Minuten
- Supermärkte im Umkreis von 300m erreichbar

### Ausstattungsmerkmale:

- Fußbodenheizung
- Fertigparkett Eiche Natur
- hochwertiger Fliesenbelag
- voll ausgestattete Sanitäreinrichtung
- hochwertige Alukunststofffenster

- Vollwärmeschutzfassade
- Kellerabteil
- Fahrradraum, Kinderwagenraum

Die Fertigstellungstermin ist bereits erfolgt, die Wohnungen werden schlüsselfertig (ohne Küche) übergeben.

#### **Öffentliche Verkehrsanbindung:**

- 500m **Linie 11** Haltestelle "Svetelskystraße":  
Richtung Kaiserebersdorf, Zinnergasse oder Richtung "Wien Otto- Probst- Platz"
- 500m **Linie 71** Haltestelle "Svetelskystraße":  
Richtung Kaisersdorf, Zinnergasse oder Richtung "Wien Börse"
- 20m **Bus 71B** Haltestelle "Etrichstraße": Richtung Kaiserebersdorf oder "Wien Zentralfriedhof Tor 3."
- 20m **Bus 71A** Haltestelle "Etrichstraße": Richtung Schwechat Bahnhof (in ca. 15 min)
- 50m **Bus N71** Haltestelle "Hauptwerkstätte": Richtung "Wien Oper/ Karlsplatz" (in ca. 25 min)
- **Bahnhof Kaisereberdorf:** R, S2, S7
- **Bahnhof Schwechat:** R, S2, S7

#### **Öffentliche Einrichtungen und Parks:**

- 500m VHS Leberberg



- 550m Dr.- Bruno- Kreisky-Schule-Ganztagesvolksschule und Mittelschule
- 1,4km Städtischer Kindergarten und Hort
- 750m Postfiliale 1110 Wien
- 600m Regenwasserteich
- 700m Wasserspielplatz Leberberg
- 3,2km Simmeringer Bad

### **Energieausweis:**

Der Heizwärmebedarf beträgt 37,2 kWh/m<sup>2</sup>a, welcher der Klasse B entspricht.

**Gerne steht Ihnen Herr Michael Hellebrand für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter 0664 3582426 zur Verfügung.**

[www.ringsmuth-immobilien.at](http://www.ringsmuth-immobilien.at)

Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber/der Abgeberin und auf unsere Vermittlungstätigkeit als Doppelmakler hin.

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

### **Wohnung Top 5**

**Diese hochwertige 2-Zimmer-Wohnung mit ca. 75m<sup>2</sup> und einer Loggia mit knapp 5m<sup>2</sup> gliedert sich in:**

- Vorzimmer 7m<sup>2</sup>
- Zimmer ca. 23m<sup>2</sup>

- Zimmer 17m<sup>2</sup>
- Küche 9m<sup>2</sup>
- Badezimmer mit Badewanne/Dusche, Handwaschbecken und Waschmaschinenanschluss ca. 9m<sup>2</sup>
- Loggia 5m<sup>2</sup>
- getrennt begehbare WC 2m<sup>2</sup>
- Abstellraum ca. 2 m<sup>2</sup>

Die Fertigstellungstermin ist bereits erfolgt, die Wohnungen werden schlüsselfertig (ohne Küche) übergeben.

#### **Kaufpreis:**

Der Verkaufspreis beträgt €305.000,-

**Ein Tiefgaragenstellplatz** (insgesamt stehen noch 5 Stellplätze zur Verfügung) kann zu einem Preis von Euro 29.000,- gekauft werden.

**Diese Wohnung kann auch als Vorsorge- / Anlagewohnung mit Umsatzsteuerausweisung (weitere Vermietung verpflichtend!) erworben werden:  
Anlegerpreis: Euro 277.272,73 (zzgl. 20% Ust. = Euro 332.727,28).**

**Gerne steht Ihnen Herr Michael Hellebrand für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter 0664 3582426 zur Verfügung.**

[www.ringsmuth-immobilien.at](http://www.ringsmuth-immobilien.at)

Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber/der Abgeberin und auf unsere Vermittlungstätigkeit als Doppelmakler hin.

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <1.500m  
Krankenhaus <7.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <500m  
Universität <6.500m  
Höhere Schule <6.500m

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <4.000m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <2.000m  
Flughafen <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap