

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



Terrasse

**Objektnummer: 11586**

**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>       | 75,16 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Zimmer:</b>           | 3                                       |
| <b>Bäder:</b>            | 1                                       |
| <b>WC:</b>               | 1                                       |
| <b>Terrassen:</b>        | 1                                       |
| <b>Keller:</b>           | 2,06 m <sup>2</sup>                     |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>  | <b>B</b> 37,20 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Kaufpreis:</b>        | 420.000,00 €                            |
| <b>Provisionsangabe:</b> |   |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Michael Hellebrand

Alexander Ringsmuth GmbH  
Hackhofergasse 1  
1190 Wien

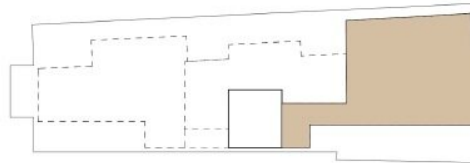
T +43 664 35 82 426





**TOP 20 - WHG**

| Bezeichnung       | Lage | Fläche | Σ m <sup>2</sup>           |
|-------------------|------|--------|----------------------------|
| <b>Räume</b>      |      |        |                            |
| 1. Wohnküche      | DG   | 27,56  |                            |
| 2. Zimmer         | DG   | 16,87  |                            |
| 3. Zimmer         | DG   | 10,61  |                            |
| 4. Bad            | DG   | 4,17   |                            |
| 5. WC             | DG   | 1,98   |                            |
| 6. Gang           | DG   | 13,97  | <b>75,16</b>               |
| <b>Zuschläge</b>  |      |        |                            |
| Terrasse          | DG   | 18,44  | 18,44                      |
| <b>Zubehör</b>    |      |        |                            |
| Keller 20         | KG   | 2,06   | 2,06                       |
| <b>Nutzfläche</b> |      |        | <b>75,16 m<sup>2</sup></b> |

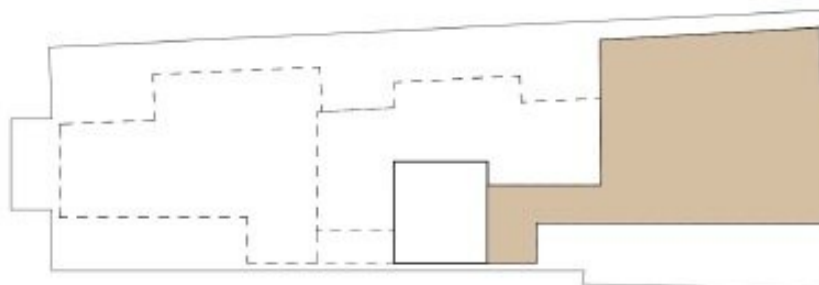






### TOP 20 - WHG

| Bezeichnung       | Lage | Fläche | Σ m <sup>2</sup>           |
|-------------------|------|--------|----------------------------|
| <b>Räume</b>      |      |        |                            |
| 1. Wohnküche      | DG   | 27.56  |                            |
| 2. Zimmer         | DG   | 16.87  |                            |
| 3. Zimmer         | DG   | 10.61  |                            |
| 4. Bad            | DG   | 4.17   |                            |
| 5. WC             | DG   | 1.98   |                            |
| 6. Gang           | DG   | 13.97  | <b>75.16</b>               |
| <b>Zuschläge</b>  |      |        |                            |
| Terrasse          | DG   | 18,44  | 18,44                      |
| <b>Zubehör</b>    |      |        |                            |
| Keller 20         | KG   | 2,06   | 2,06                       |
| <b>Nutzfläche</b> |      |        | <b>75.16 m<sup>2</sup></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 20**

**Diese sonnige 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit ca. 75m<sup>2</sup> und einer Terrasse mit ca. 18m<sup>2</sup> gliedert sich in:**

- Gang 13,97m<sup>2</sup>
- getrennt begehbare WC 1,98m<sup>2</sup>

- Badezimmer mit Badewanne, Handwaschbecken und Waschmaschinenanschluss 4,17m<sup>2</sup>
- Wohnküche 27,56m<sup>2</sup>
- Zimmer 16,87m<sup>2</sup>
- Zimmer 10,61m<sup>2</sup>
- Terrasse 18,44m<sup>2</sup>

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

### **Kaufpreis:**

Der Verkaufspreis beträgt € 420.000,--

**Ein Tiefgaragenstellplatz** (insgesamt stehen noch 5 Stellplätze zur Verfügung) kann zu einem Preis von Euro 25.000,- gekauft werden.

**Gerne steht Ihnen Frau Alexandra Frenkel für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter 0676 376 99 34 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