

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



Alexander  
**Ringsmuth**  
IMMOBILIEN

Wohnbereich

**Objektnummer: 11577**

**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>	74,88 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	2,05 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 37,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	330.000,00 €
<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





Objekt	Typ	Preis
1. Wohnraum	1.000	350.000,-
2. Keller	1.000	35.000,-
3. Hof	1.000	35.000,-
4. Laib	1.000	35.000,-
5. WC	1.000	35.000,-
6. Garage	1.000	35.000,-
7. Balkon	1.000	35.000,-
8. Loggia	1.000	35.000,-
9. Terrasse	1.000	35.000,-
10. Hof	1.000	35.000,-
11. Hof	1.000	35.000,-
12. Hof	1.000	35.000,-
13. Hof	1.000	35.000,-
14. Hof	1.000	35.000,-
15. Hof	1.000	35.000,-
16. Hof	1.000	35.000,-
17. Hof	1.000	35.000,-
18. Hof	1.000	35.000,-
19. Hof	1.000	35.000,-
20. Hof	1.000	35.000,-
21. Hof	1.000	35.000,-
22. Hof	1.000	35.000,-
23. Hof	1.000	35.000,-
24. Hof	1.000	35.000,-
25. Hof	1.000	35.000,-
26. Hof	1.000	35.000,-
27. Hof	1.000	35.000,-
28. Hof	1.000	35.000,-
29. Hof	1.000	35.000,-
30. Hof	1.000	35.000,-
31. Hof	1.000	35.000,-
32. Hof	1.000	35.000,-
33. Hof	1.000	35.000,-
34. Hof	1.000	35.000,-
35. Hof	1.000	35.000,-
36. Hof	1.000	35.000,-
37. Hof	1.000	35.000,-
38. Hof	1.000	35.000,-
39. Hof	1.000	35.000,-
40. Hof	1.000	35.000,-
41. Hof	1.000	35.000,-
42. Hof	1.000	35.000,-
43. Hof	1.000	35.000,-
44. Hof	1.000	35.000,-
45. Hof	1.000	35.000,-
46. Hof	1.000	35.000,-
47. Hof	1.000	35.000,-
48. Hof	1.000	35.000,-
49. Hof	1.000	35.000,-
50. Hof	1.000	35.000,-
51. Hof	1.000	35.000,-
52. Hof	1.000	35.000,-
53. Hof	1.000	35.000,-
54. Hof	1.000	35.000,-
55. Hof	1.000	35.000,-
56. Hof	1.000	35.000,-
57. Hof	1.000	35.000,-
58. Hof	1.000	35.000,-
59. Hof	1.000	35.000,-
60. Hof	1.000	35.000,-
61. Hof	1.000	35.000,-
62. Hof	1.000	35.000,-
63. Hof	1.000	35.000,-
64. Hof	1.000	35.000,-
65. Hof	1.000	35.000,-
66. Hof	1.000	35.000,-
67. Hof	1.000	35.000,-
68. Hof	1.000	35.000,-
69. Hof	1.000	35.000,-
70. Hof	1.000	35.000,-
71. Hof	1.000	35.000,-
72. Hof	1.000	35.000,-
73. Hof	1.000	35.000,-
74. Hof	1.000	35.000,-
75. Hof	1.000	35.000,-
76. Hof	1.000	35.000,-
77. Hof	1.000	35.000,-
78. Hof	1.000	35.000,-
79. Hof	1.000	35.000,-
80. Hof	1.000	35.000,-
81. Hof	1.000	35.000,-
82. Hof	1.000	35.000,-
83. Hof	1.000	35.000,-
84. Hof	1.000	35.000,-
85. Hof	1.000	35.000,-
86. Hof	1.000	35.000,-
87. Hof	1.000	35.000,-
88. Hof	1.000	35.000,-
89. Hof	1.000	35.000,-
90. Hof	1.000	35.000,-
91. Hof	1.000	35.000,-
92. Hof	1.000	35.000,-
93. Hof	1.000	35.000,-
94. Hof	1.000	35.000,-
95. Hof	1.000	35.000,-
96. Hof	1.000	35.000,-
97. Hof	1.000	35.000,-
98. Hof	1.000	35.000,-
99. Hof	1.000	35.000,-
100. Hof	1.000	35.000,-



Alexander  
**Ringsmuth**  
IMMOBILIEN

**Wir unterstützen Sie bei Ihrer WohnTraumfinanzierung**

Kaufpreis	350.000,- EUR
Kaufnebenkosten	35.000,- EUR
Abzgl. Eigenmittel	35.000,- EUR
Gesamtkreditbetrag	350.000,- EUR

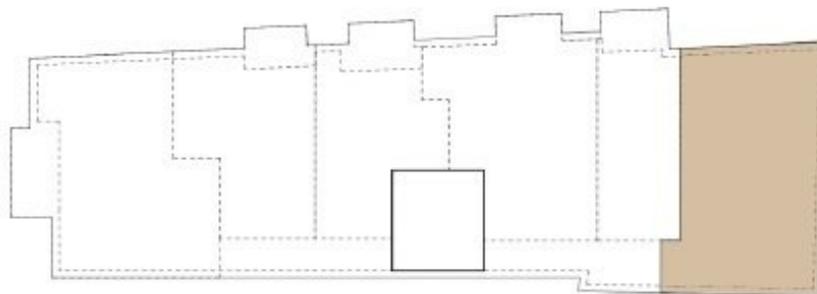
**!! FINANZIERUNGEN BEREITS AB 10% EIGENMITTEL !!**

Laufzeit in Jahren	45	35	30	20
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 Finanzierungskosten (Bearbeitungsgebühr, Pfandrechtseintragung, Beglaubigung des jeweiligen Institutes und Schätzgebühren) einberechnet wurden. Alle Angaben können sich jederzeit ändern und obliegen einer Bonitätsprüfung.

**TOP 11 - WHG**

Bezeichnung	Lage		
<b>Räume</b>			
1. Wohnzimmer	1. OG		
2. Zimmer	1. OG		
3. Bad	1. OG		
4. AR	1. OG	1,74	
5. WC	1. OG	1,95	
6. Gang	1. OG	8,11	
7. Küche	1. OG	9,05	
8. Loggia	1. OG	4,83	
<b>Zubehör</b>			<b>74,88</b>
Keller 11	KG	2,05	2,05
<b>Nutzfläche</b>			<b>74,88</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 11**

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

- Vorzimmer 8,11m<sup>2</sup>
- Zimmer 23,28 m<sup>2</sup>

- Zimmer 17,14m<sup>2</sup>
- Küche 9m<sup>2</sup>
- Badezimmer mit Dusche, Handwaschbecken und Waschmaschinenanschluss 8,58m<sup>2</sup>
- getrennt begehbare WC 1,95m<sup>2</sup>
- Abstellraum 1,94 m<sup>2</sup>
- Loggia 4,83m<sup>2</sup>

Die Anlage ist bereits fertiggestellt. Die Wohnungen werden schlüsselfertig (ohne Küche) übergeben.

#### **Kaufpreis:**

Der Verkaufspreis beträgt € 330.000,--

**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 300.000,- (zzgl. 20% Ust. = Euro 360.000,-).**

**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