

**U5 bald vor der Tür - sonnige Dachterrasse - Innenhof  
Ruhelage - Straßenbahn 43 ums Eck - Klimaanlage**



Dachterrasse

**Objektnummer: 13601**

**Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1170 Wien
<b>Wohnfläche:</b>	65,61 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	122,81 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Kaufpreis:</b>	359.999,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	2.931,35 €
<b>Betriebskosten:</b>	263,02 €
<b>USt.:</b>	26,30 €
<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













## Wir unterstützen Sie bei Ihrer WohnTraumfinanzierung

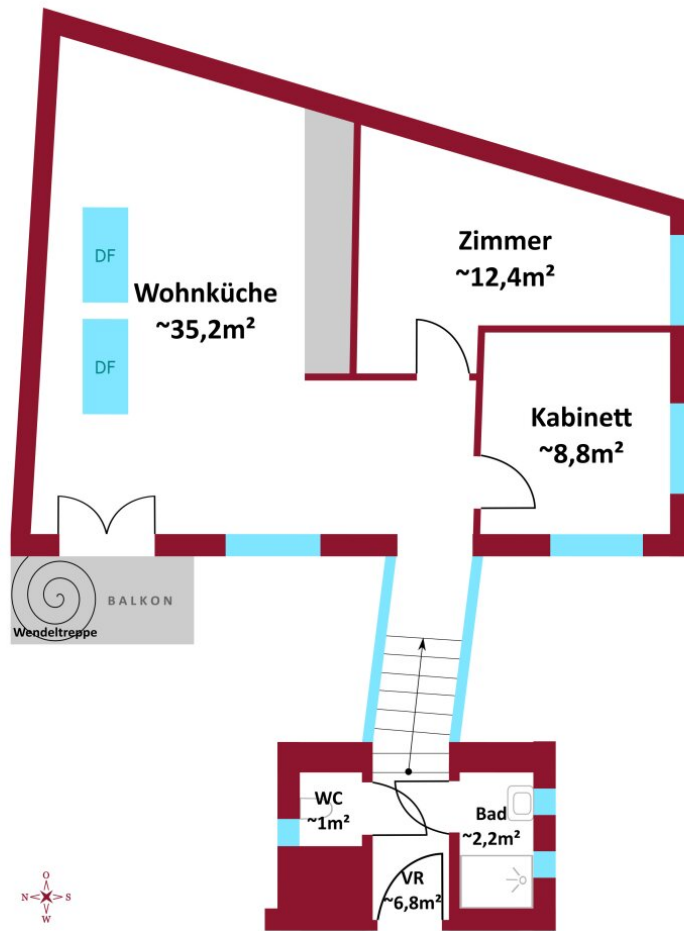
<b>Kaufpreis</b>	<b>400.000.- EUR</b>
Kaufnebenkosten	40.000.- EUR
Abzgl.Eigenmittel	40.000.- EUR
<b>Gesamtkreditbetrag</b>	<b>400.000.- EUR</b>

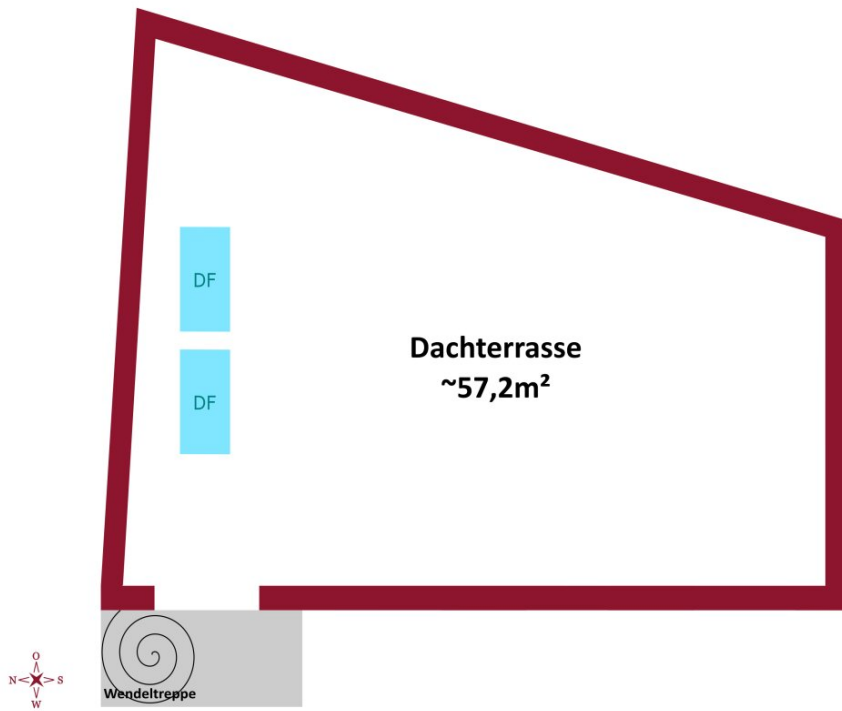


**!! FINANZIERUNGEN  
BEREITS AB 10% EIGENMITTEL !!**

<b>Laufzeit in Jahren</b>	<b>45</b>	<b>35</b>	<b>30</b>	<b>20</b>
Monatliche Rate €	1.647,50	1.816,97	1.953,73	2.153,54

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.







## Objektbeschreibung

Das etwa **65,51 m<sup>2</sup> große Objekt mit ca. 57,20m<sup>2</sup> Innenhof Dachterrasse** befindet sich in ruhiger Wohnlage des **16. Wiener Gemeindebezirkes in einem ehemaligen Bürogebäude!** Sie finden in der **unmittelbaren Nähe** die Straßenbahn 43, die eine direkte Verbindung zum Stadtzentrum bietet. Die Büro-Wohnung-Einheit kann alternativ als Büro, Wohnung, WG genutzt werden, die Widmung lautet auf Büro und die Betriebskosten sind mit 10% versteuert! Die Räume sind auch wie geschaffen für Freelancer, Architekten, Kanzleien oder Ordinationen, etc.

### Eckdaten zur Wohnung

- **ca. 64 m<sup>2</sup> Wohnfläche**
- 1. Zimmer 36,22m<sup>2</sup>
- 2. Zimmer 12,44m<sup>2</sup>
- Kabinett 8,78m<sup>2</sup>
- hochwertige Einbauküche voll ausgestattet
- Bad mit Dusche
- separate Toilette
- Waschmaschinenanschluss
- designer Aufputz aus Italien
- Klimaanlage

- Fahrradabstellplatz

### **erweiterte Betriebskosten**

Betriebskosten €271,67

Sondervereinbarung € 17,65

---

monatl. Gesamt € 289,32

### **Öffentliche Verkehrsmittel**

80m zum Autobus 10A - "Hernals, Wattgasse"

90m zur Straßenbahn 43 - "Hernals, Wattgasse"

550m zur Straßenbahn 2,9 - "Rosensteingasse"

600m zur S-Bahn S45 - "Wien Hernals"

### **Lage**

Die Nähe zum Wienerwald lässt Herzen höher schlagen, einfach in die Straßenbahn 43 springen und die Natur liegt Ihnen zu Füßen. Zahlreiche Cafés, Bars und Restaurants warten darauf, entdeckt zu werden. Der Nahversorger Billa ist direkt vor der Tür

**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!



Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <2.000m  
Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap