

**Familienhit I ERSTBEZUG nach Generalsanierung I
WG-geeignet I Kurzzeitvermietung* I hochwertige
Ausstattung I U-Bahn Nähe**



Objektnummer: 14007

Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|--------------------------------------|---|
| Art: | Wohnung |
| Land: | Österreich |
| PLZ/Ort: | 1170 Wien |
| Zustand: | Voll_saniert |
| Wohnfläche: | 66,25 m ² |
| Nutzfläche: | 66,25 m ² |
| Zimmer: | 3 |
| Bäder: | 1 |
| WC: | 1 |
| Heizwärmebedarf: | B 42,60 kWh / m ² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A 0,73 |
| Kaufpreis: | 349.000,00 € |
| Provisionsangabe: | |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



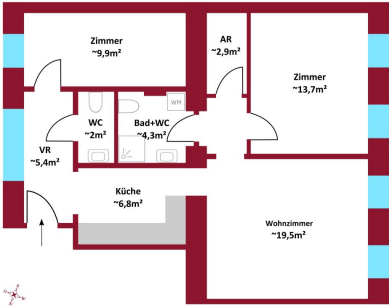
Alexander Ringsmuth

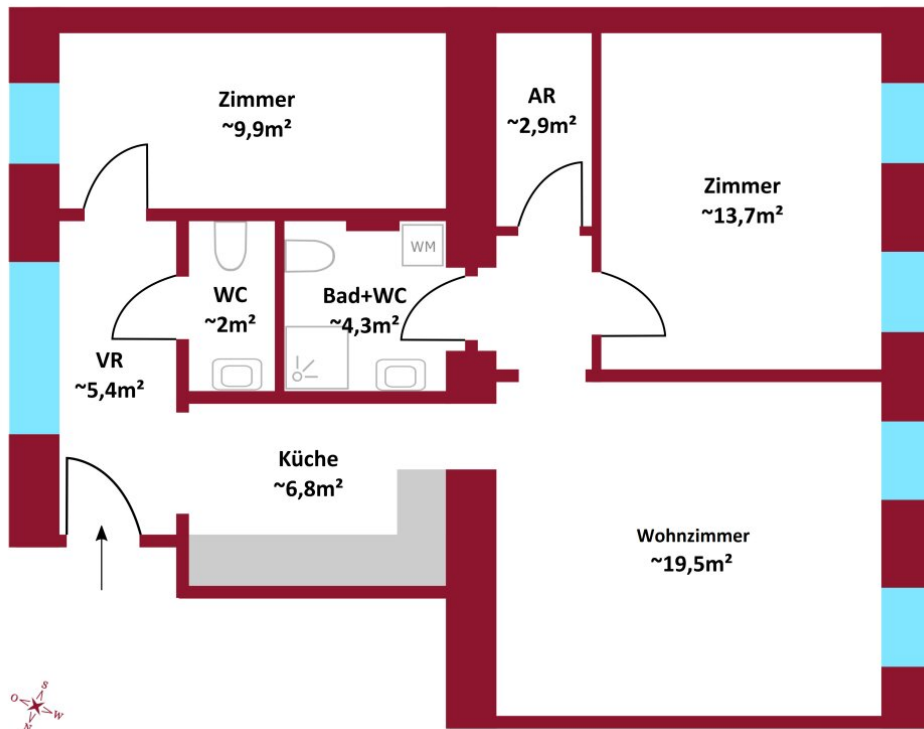
Alexander Ringsmuth GmbH
Hackhofergasse 1
1190 Wien

T +43 1 3709098

H +43 676 842 055 100







Objektbeschreibung

Das richtige Zusammenspiel von Klassik und Moderne!

Die Vorteile des klassischen Altbau-Charmes genießen und dennoch auf jene eines Neubaus nicht verzichten müssen.

In einem der **aufstrebendsten Vierteln von Hernals**, in der Nähe der Hernalser Hauptstraße sowie des Elterleinplatzes, glänzt ein **prächtiges Eckzinshaus nach seiner Generalsanierung**.

Im Zuge der Generalsanierung wurde **viel Wert auf den Erhalt des klassischen Wiener Altbau-Charmes** und zudem der **Fokus auf die Lebensqualität und das Wohlfühlempfinden eines jeden einzelnen** gelegt.

Entstanden sind auf **4 Etagen 13 herrlich sanierte Wohnungen mit hochwertigen Ausstattungen, lichterfüllten Räumen und vorteilhaften Grundrissen**. Es handelt sich um **1 bis 3-Zimmer-Wohnungen mit Wohnflächen zwischen 25 und 69 m²**.

Zudem stehen noch **ein Büro, 2 unbefristet vermietete Wohnungen und ein bau-genehmigter Dachboden zum Verkauf!**

Die Highlights der sanierten Wohnungen im Überblick*:**

- Generalsaniertes Haus
- *Kurzzeitvermietung lt. Wohnungseigentumsvertrag möglich
- Erstbezüge nach Generalsanierungen
- Echtholzparkett-Böden
- Fußbodenheizung
- mehrfachverglaste Fenster

- hohe Decken
- helle Räume & vorteilhafte Grundrisse
- moderne Verfließungen in den Sanitärräumen
- hochwertige Sanitäreinrichtungen
- Sicherheitseingangstür

*** Wir weisen darauf hin, dass die o.a. Eckdaten bei einigen Wohnungen im Haus abweichen können.

Die Lage

Eine Nachbarschaft, die sich sehen lassen kann!

Einen Katzensprung entfernt steht Ihnen der **Lidlpark mit verschiedenen Freizeitangeboten** zur Verfügung. Zwei Straßen weiter ist auch schon die **Hernalser Hauptstraße** erreicht.

In der unmittelbaren Nachbarschaft erwartet Sie **ein einladendes Gastronomieangebot, Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie eine tolle öffentliche Verkehrsanbindung.**

Straßenbahn:

9, 42, 43 ca. 350m

Bus:

10A, 42A ca. 600m

U-Bahn:

U6 Alser Straße ca. 1,2km

Kindergarten ca. 350m

Volksschule ca. 500m

Gymnasium ca. 750m

Billa ca. 400m

Lidl und Hofer ca. 650m

Lidlpark ca. 200m

Die verfügbaren Einheiten im Haus:

- Top 1: 2 Zimmer; WFL ca. 40,15 m²; VERKAUFT
- Top 2: 2 Zimmer; WFL ca. 54,26 m²; VERMITTELT
- Top 3: 3 Zimmer; WFL ca. 66,40 m²; VERMITTELT
- Top 4: 1 Zimmer; WFL ca. 30,25 m²; VERKAUFT
- Top 5: 3 Zimmer; WFL ca. 66,25 m²; 349.000,-- Euro
- Top 7: 1 Zimmer; WFL ca. 40,28 m², 99.000,-- Euro (unbefristet vermietet)
- Top 8: 2 Zimmer; WFL ca. 50,45m²; 289.000,-- Euro
- Top 10: 3 Zimmer; WFL ca. 68 m²; VERMITTELT
- Top 12: 1 Zimmer; WFL ca. 41,84 m²; 109.000,-- Euro (unbefristet vermietet)
- Top 13: 1 Zimmer; WFL ca. 25,31 m²; VERMITTELT

- Top 14: 2 Zimmer; WFL ca. 57,12 m²; VERMITTELT
- Top 15: 3 Zimmer; WFL ca. 69,23 m²; 399.000,-- Euro
- Top 16+17: 3 Zimmer; WFL ca. 69,09 m²; VERKAUFT
- Top 18: 2 Zimmer; WFL ca. 52 m²; VERKAUFT
- Top 19: 1 Zimmer; WFL ca. 31,24 m²; VERKAUFT
- baugenehmigter Rohdachboden mit erzielbarer WFL von ca. 314 m²; VERKAUFT

Gerne steht Ihnen Herr Alexander Ringsmuth unter 0676/842 055 100 für weitere Fragen bzw. Besichtigungstermine zu Verfügung.

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

Aufgrund ihres **sehr guten Grundrisses** eignet sich die Wohnung **sowohl für eine Familie als auch für eine WG** optimal!

Auf einer **Wohnfläche von ca. 66,25 m²** erwartet Sie **folgende Raumaufteilung:**

- geräumiges Vorzimmer mit breiter Fensterfront
- großes Wohnzimmer

- separate Küche
- 2 Schlafzimmer
- modern verfliestes Bad mit Dusche, WC und Handtuchheizkörper
- ein weiteres separates WC mit Handwaschbecken
- Abstellraum

Die Top 5 befindet sich im 1. Obergeschoss.

Kaufpreis

Der Kaufpreis beträgt **349.000,-- Euro**.

Bei erfolgreichem Geschäftsabschluss fällt eine **Provision von 3% vom Kaufpreis zzgl. 20% USt.** an.

Gerne steht Ihnen Herr Alexander Ringsmuth unter 0676/842 055 100 für weitere Fragen bzw. Besichtigungstermine zu Verfügung.

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.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

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

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <2.000m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

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

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap