

**TOP RENOVIERT | großzügig und hervorragend  
geschnitten | riesige Loggia | Fußbodenheizung | tolle  
Infrastruktur | künftige U2 in Gehweite**



**Objektnummer: 14108**

**Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1100 Wien
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	83,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	95,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Kaufpreis:</b>	399.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **Maja Arsic**

Alexander Ringsmuth GmbH  
Hackhofergasse 1  
1190 Wien

T +43 699 18 04 71 30

H +43 699 18 04 71 30

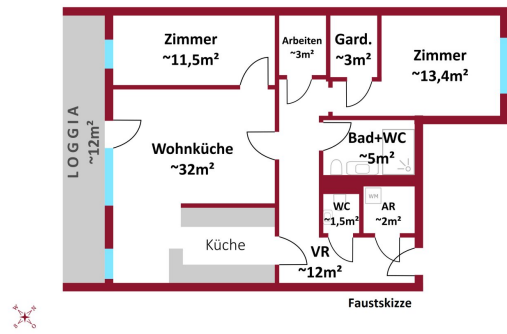
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

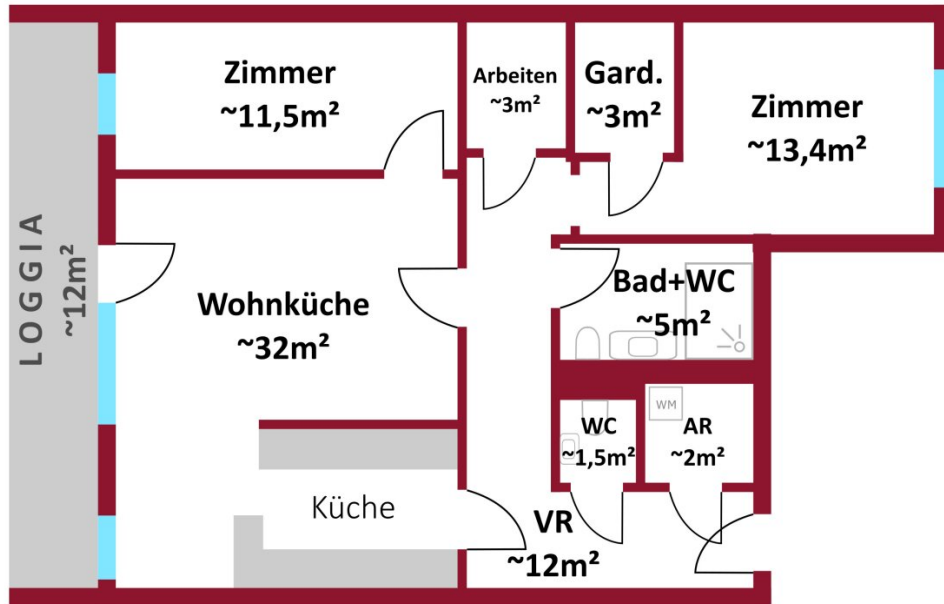












Faustskizze



## Objektbeschreibung

Die **2022 komplett renovierte Wohnung** befindet sich in einem **gepflegten Neubau**, gelegen in einer **ruhigen Seitengasse**.

Der **charmante Echtholzparkettboden**, eine **große süd-westliche ausgerichtete Loggia**, die **elegante Verfliesung** in den Sanitärräumen sowie die **schicke, voll ausgestattete Küche** sind nur einige der Vorzüge, welche hier geboten werden.

Mit viel Liebe zum Detail wurde durch die Renovierung ein wahrer Wohlfühlraum geschaffen!

**Auf einer Gesamtnutzfläche von ca. 95m<sup>2</sup> werden Ihnen folgende Räumlichkeiten geboten:**

- äußerst großes **Vorzimmer** mit viel Platz für Vorzimmermöbel
- geräumige **Wohnküche** mit offener, aber doch leicht abgetrennter, voll ausgestatteter Küche
- **2 Schlafzimmer** - davon eines mit begehbarem Schrank
- modern verfliesetes **Badezimmer** mit Dusche und WC
- separates **WC** mit Handwaschbecken
- **Abstellraum** mit Waschmaschinen-Anschluss
- weiterer kleiner **Raum**, der derzeit als **Büro** genutzt wird
- herrlich große **Loggia**

Ein zugehöriges **Kellerabteil** steht ebenfalls zur Verfügung.

### **Die Highlights auf einen Blick:**

- modern renoviert
- hervorragender Grundriss
- Fußbodenheizung
- mehrfachverglaste Fenster
- voll ausgestattete Küche mit viel Arbeitsplatz und Stauraum
- attraktive Beleuchtungen
- Elektrokamin mit Heizfunktion
- Kunex-Türen
- süd-westlich ausgerichtete Loggia

Die Wohnung befindet sich im erhöhten Erdgeschoss.

### **Kosten:**

Der **Verkaufspreis** beläuft sich auf **399.000,-- Euro**.

Bei erfolgreichem Vertragsabschluss fällt eine **Provision von 3% zzgl. 20% USt. des Kaufpreises** an.



## Lage

Einen Spaziergang entfernt befindet sich das **Erholungsgebiet Wienerberg mit dem schönen Wienerbergteich**, welches eines der schönsten und bekanntesten Erholungsgebiete Wiens bildet.

Dank der **Nähe zur Triester Straße** erreichen Sie die **Westfield Shopping City Süd** in nur **ca. 15 Autominuten**, dort erwartet sie ein **vielversprechendes Shoppings- und Gastronomieangebot**.

## öffentliche Verkehrsmittel:

**Buslinie 7A** ca. 180m

**Straßenbahnlinie 1** ca. 200m mit direkter Anbindung in die Stadt

**Straßenbahnlinie 6** ca. 500m

künftige **U2** in Gehweite!

## Kindergarten & Schulen

**Kindergarten** ca. 350m

**Volksschule** ca. 500m

**Mittelschule** ca. 550m

## Geschäfte:

**Billa** ca. 110m

**Penny** ca. 170m

**Hofer** ca. 230m

**Spar** ca. 300m

**dm** ca. 280m

**Bipa** ca. 350m

**Gerne steht Ihnen Frau Maja Arsic für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter [0699 180 47 130](tel:069918047130) 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.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.000m

Höhere Schule <1.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap