

**U1! | Lichterfüllte DG-Wohnung | Kurzzeitvermietung  
möglich\* | Anlegerhit | auch 3 Zimmer machbar | tolle  
Infrastruktur**



**Objektnummer: 14256**

**Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1100 Wien
<b>Wohnfläche:</b>	64,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	64,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 55,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>B</b> 0,94
<b>Kaufpreis:</b>	329.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



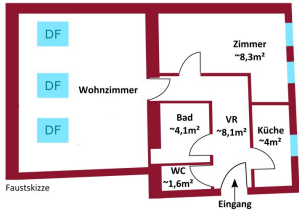
### Maja Arsic

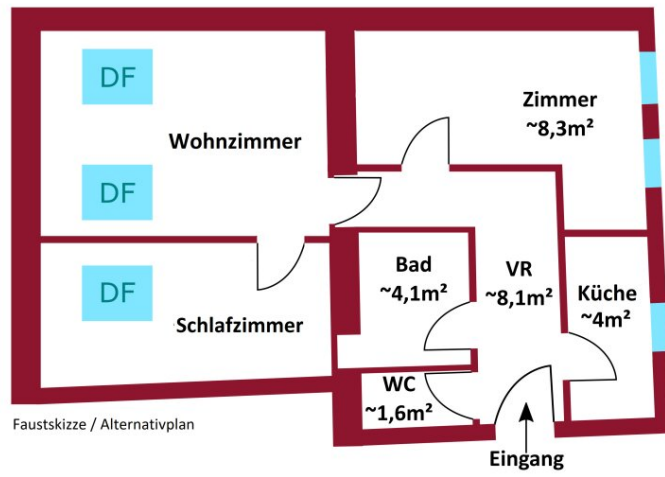
Alexander Ringsmuth GmbH  
Hackhofergasse 1  
1190 Wien

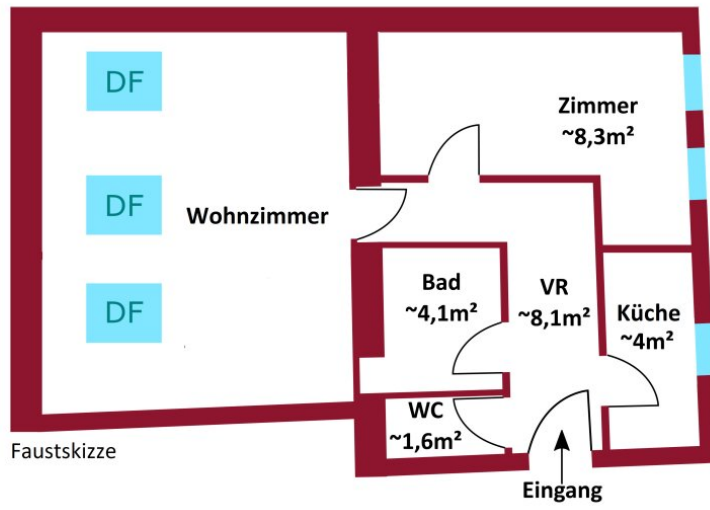
T +43 699 18 04 71 30  
H +43 699 18 04 71 30

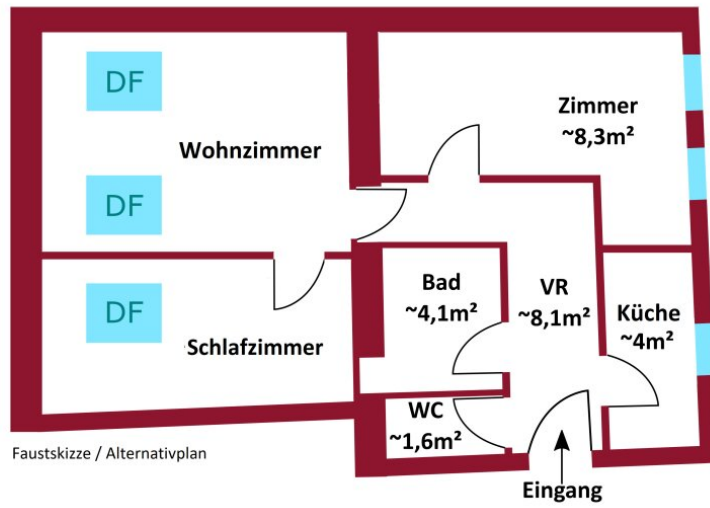
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur











## Objektbeschreibung

**Modern und einladend hell** heißt Sie diese herrliche **Dachgeschosswohnung** willkommen!

Umgeben von **zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten** sowie **diversen öffentlichen Verkehrsmitteln (u.a. die U1)** ist diese Wohnung sowohl für die **Eigennutzung, als auch die Vermietung optimal!**

\*Zudem besteht lt. Wohnungseigentumsvertrag (im Rahmen der gesetzlichen Verordnungen) die **Möglichkeit der Kurzzeitvermietung.**

Die Wohnung weist derzeit 2 Zimmer auf, aufgrund des idealen Grundrisses ist es möglich, mit kleinen Adaptierungsarbeiten, ein drittes Zimmer zu schaffen!

### Die Highlights im Überblick:

- im selben Haus stehen mehrere Einheiten zum Verkauf / Zusammenlegungen ebenfalls möglich
- hervorragende Infrastruktur
- Kurzzeitvermietung lt. Wohnungseigentumsvertrag möglich
- toller Grundriss, der es ermöglicht, mit kleinen Adaptierungsarbeiten schnell ein drittes Zimmer dazuzugewinnen (s. Alternativplan)
- separate Küche
- mehrfachverglaste Fenster
- moderne Verfließungen in den Sanitärräumen
- Lift vorhanden



Auf einer **Wohnfläche von ca. 64m<sup>2</sup>** erwartet Sie folgende Raumaufteilung:

- Vorraum
- geräumiges Wohnzimmer
- Zimmer
- separate Küche
- Badezimmer mit Badewanne und Handtuchheizkörper
- separates WC

### **Kaufpreis:**

Der Kaufpreis beträgt **329.000,-- Euro**.

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

### **Die Lage:**

Die Lage spricht für sich!

In der **unmittelbaren Umgebung** stehen Ihnen **diverse Einkaufsmöglichkeiten** sowie ein **vielfältiges Angebot an Restaurants und Cafés** zur Verfügung.

Die **wenige Gehminuten** entfernte **Favoritenstraße** sorgt zusätzlich für **Freizeit- und Shoppingspaß**.

Dank der Nähe zur **U1 sind im Nu die Innenstadt**, aber auch der **Hauptbahnhof** erreicht!

**U-Bahn:**

U1 ca. 300m

**Straßenbahn:**

O, 11 ca. 150m

6 ca. 350m

**Bus:**

7A ca. 250m

65A ca. 400m

68A, 68B ca. 500m

**Kindergarten** ca. 850m

**Volksschule** ca. 650m

**Mittelschule** ca. 190m

**Gymnasium** ca. 850m

**weitere verfügbare Einheiten im Haus:**

- Top 5-6: Hochparterre, 2 Zimmer; WFL ca. 42,86 m<sup>2</sup>; 94.000,-- Euro (unbefristet vermietet)
- Top 7-8: Hochparterre, 3 Zimmer; WFL ca. 65,17 m<sup>2</sup>; 199.000,-- Euro (nicht saniert)
- Top 9: Hochparterre, 1 Zimmer; WFL ca. 32,54 m<sup>2</sup>; 119.000,-- Euro (nicht saniert)
- Top 11: Hochparterre, 1,5 Zimmer; WFL ca. 35,78 m<sup>2</sup>; 79.000,-- Euro (unbefristet vermietet)

- Top 12: 1. OG, 1 Zimmer, WFL ca. 44,11 m<sup>2</sup>, 159.000,-- Euro (nicht saniert)
- Top 13-14: 1. OG, 2 Zimmer; WFL ca. 48,55 m<sup>2</sup>; 109.000,-- Euro (unbefristet vermietet)
- Top 15: 1. OG, 2 Zimmer; WFL ca. 39,76 m<sup>2</sup>; 149.000,-- Euro
- Top 16: 1. OG, 1 Zimmer; WFL ca. 31,57 m<sup>2</sup>; 119.000,-- Euro (befristet vermietet, Mietvertrag läuft dieses Jahr aus)
- Top 17: 1. OG, 1 Zimmer; WFL ca. 26,66 m<sup>2</sup>; 99.000,-- Euro (befristet vermietet, Mietvertrag läuft dieses Jahr aus)
- Top 18: 1. OG, 1,5 Zimmer; WFL ca. 39,79 m<sup>2</sup>; 149.000,-- Euro (befristet vermietet, Mietvertrag läuft dieses Jahr aus)
- Top 19: 2. OG, 1 Zimmer; WFL ca. 45,26 m<sup>2</sup>; 169.000,-- Euro (nicht saniert)
- Top 20-21: 2. OG, 1 Zimmer; WFL ca. 32,09 m<sup>2</sup>; 129.000,-- Euro
- Top 22: 2. OG, 2 Zimmer; WFL ca. 38,63 m<sup>2</sup>; 149.000,-- Euro
- Top 23: 2. OG, 3 Zimmer; WFL ca. 57,50 m<sup>2</sup>; 229.000,-- Euro
- Top 24-25: 2. OG, 3 Zimmer; WFL ca. 65,64 m<sup>2</sup>; 199.000,-- Euro (befristet vermietet, Mietvertrag läuft dieses Jahr aus)
- Top 26: 3. OG, 1 Zimmer; WFL ca. 42,38 m<sup>2</sup>; 159.000,-- Euro (befristet vermietet, Mietvertrag läuft dieses Jahr aus)
- Top 27: 3. OG, 1 Zimmer; WFL ca. 30,04 m<sup>2</sup>; 114.000,-- Euro (nicht saniert)

- Top 28-29: 3. OG, 1 Zimmer; WFL ca. 30,04 m<sup>2</sup>; 159.000,-- Euro (nicht saniert)
- Top 30: 3. OG, 1,5 Zimmer; WFL ca. 46,74 m<sup>2</sup>; 189.000,-- Euro (befristet vermietet, Mietvertrag läuft dieses Jahr aus)
- Top 31: 3. OG, 1 Zimmer; WFL ca. 34,05 m<sup>2</sup>; 139.000,-- Euro (nicht saniert)
- Top 32: 3. OG, 1,5 Zimmer; WFL ca. 40,67 m<sup>2</sup>; 159.000,-- Euro (nicht saniert)
- Top 33: DG, 1,5 Zimmer; WFL ca. 61,42 m<sup>2</sup>; 299.000,-- Euro (befristet vermietet, Mietvertrag läuft dieses Jahr aus)
- Top 34: DG, 1 Zimmer; WFL ca. 30,05 m<sup>2</sup>; 169.000,-- Euro
- Top 35: DG, 2 Zimmer; WFL ca. 48,92 m<sup>2</sup>; 259.000,-- Euro
- Top 36: DG, 1 Zimmer; WFL ca. 36,88 m<sup>2</sup>; 199.000,-- Euro
- Top 37: DG, 2 Zimmer; WFL ca. 64,04 m<sup>2</sup>; 329.000,-- Euro
- Geschäftslokal 1: Souterraine, NFL ca. 107,66 m<sup>2</sup>, 349.000,-- Euro

**Gerne steht Ihnen Frau Maja Arsic für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter 0699 180 47 130 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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <2.500m

### **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 <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap