

**Umbauprojekt - direkt an der U-Bahn - Innenhof Ruhelage -  
sonnige Loggia - Millennium City u. technische  
Fachhochschule ums Eck - Donauinsel**



Innenhof Loggia

**Objektnummer: 14310**

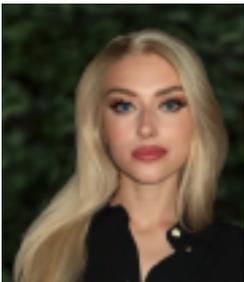
**Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1200 Wien
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	64,49 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	64,49 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 70,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	260.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	143,41 €
<b>USt.:</b>	14,34 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



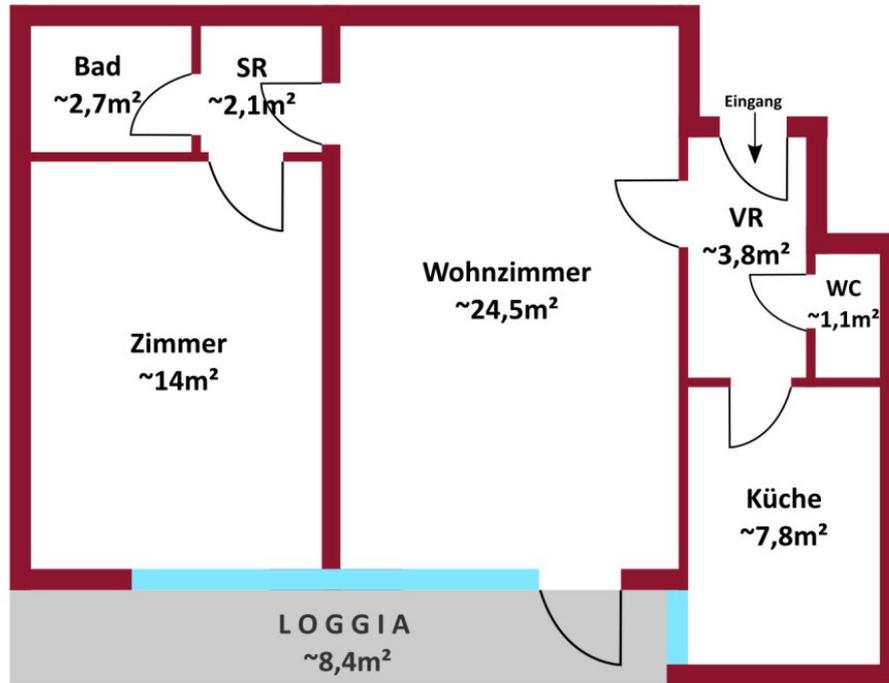
### Alexandra Frenkel

Alexander Ringsmuth GmbH  
Hackhofergasse 1  
1190 Wien

T +43 1 3709098  
H 0676 3769934

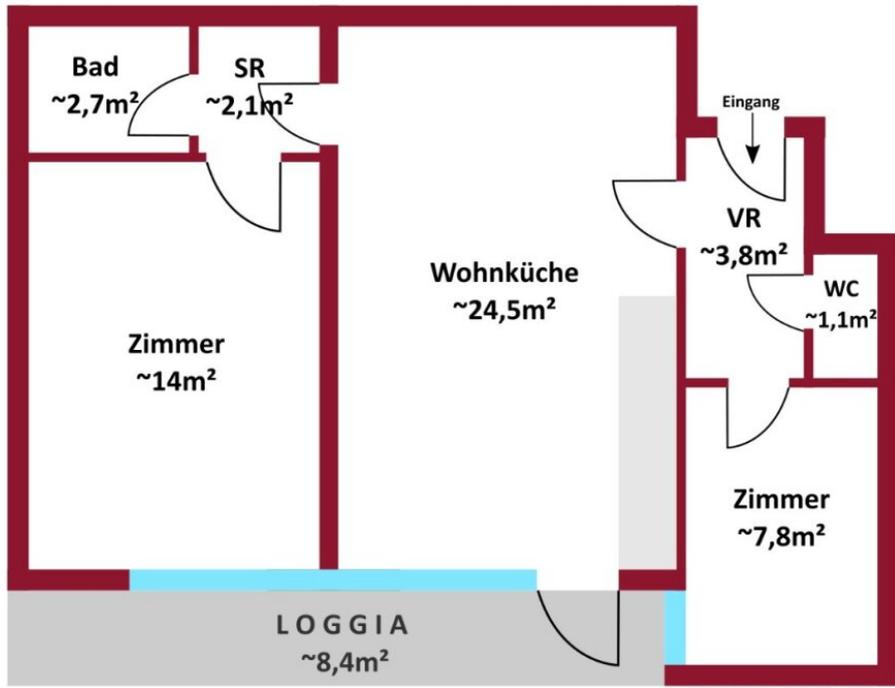






Faustskizze





PLAN ALTERNATIV

## Objektbeschreibung

**NEUBAU - IN ZENTRALER LAGE - U-BAHN U6 VOR DER TÜR - Innenhof Ruhelage - sonnige Loggia - DONAUINSEL - DONAUKANAL - MILLENNIUM CITY**

Nach Umbauarbeiten entsteht hier eine wunderschöne 3-Zimmerwohnung mit sonniger Innenhof Loggia. Die Wohnung liegt im **6.Liftstock** und bezaubert durch die **schöne Raumaufteilung** und die **zentrale Lage**. Sie haben die **U-Bahn vor der Tür** und die **Millennium City** direkt ums Eck. Für Anleger die technische Fachhochschule ist auch in unmittelbarer Nähe.

### Kurzinfo Ausführung und Ausstattung

- Wohnbereich - 24,52 m<sup>2</sup>
- Loggia - 8,4 m<sup>2</sup>
- Küche - 7,82 m<sup>2</sup>
- Zimmer - 14,04 m<sup>2</sup>
- Vorraum - 3,83 m<sup>2</sup>
- Schrankraum - 2,11 m<sup>2</sup>
- Badezimmer mit Badewanne - 2,72 m<sup>2</sup>
- WC - 1,1 m<sup>2</sup>
- Bodenbelag - Fliesen und Parkett
- Zentralheizung

- Fahrradraum
- Wasch-/ Trockenraum

### **Kurzinfo Lage**

- U-Bahn U6 gleich gegenüber
- 60 m zum Autobus 5A - "Dresdner Straße U"
- 140 m zur Straßenbahn 2,5 - "Dresdner Straße U"
- 180 m zum Autobus 37A - "Dresdner Straße U"
- 550 m zur S-Bahn R,R1,2,3,4,9, Rex1,2 - "Traisengasse Bahnhof"
- 220 m zum Supermarkt - Billa
- 700 m zur Millennium City

### **Energieausweis**

Der Heizwärmebedarf beträgt 70 kWh/m<sup>2</sup>a, welcher der Klasse C entspricht.

**Gerne steht Ihnen Frau Alexandra Frenkel für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter 0676 376 99 34 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!

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 <500m

Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

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 <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap