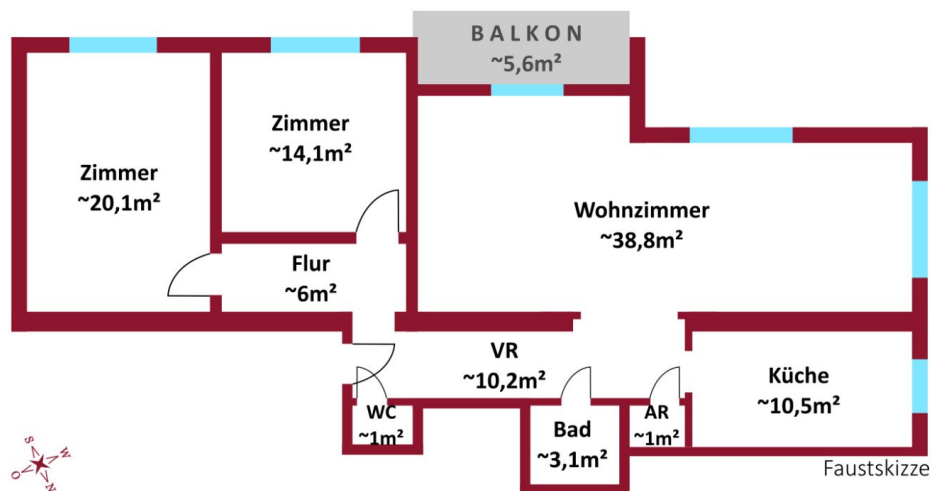


**BIETERVERFAHREN! - Absolute Ruhelage mit Balkon! -
Großes Wohnzimmer ca. 39m²! - ideale Raumaufteilung! - 2
Bäder möglich!**



Grundriss

Objektnummer: 14341

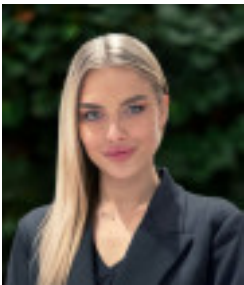
Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	104,80 m ²
Nutzfläche:	110,40 m ²
Gesamtfläche:	110,40 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 40,20 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,14
Kaufpreis:	399.999,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

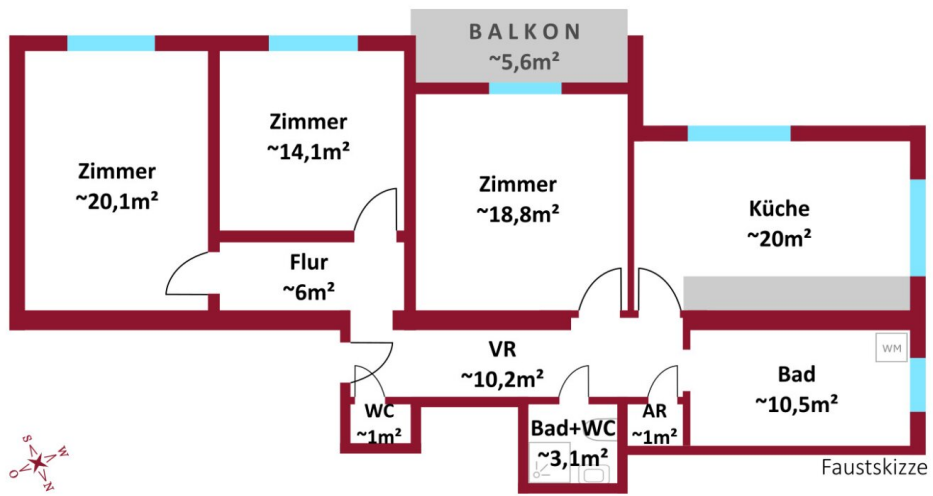
Ihr Ansprechpartner

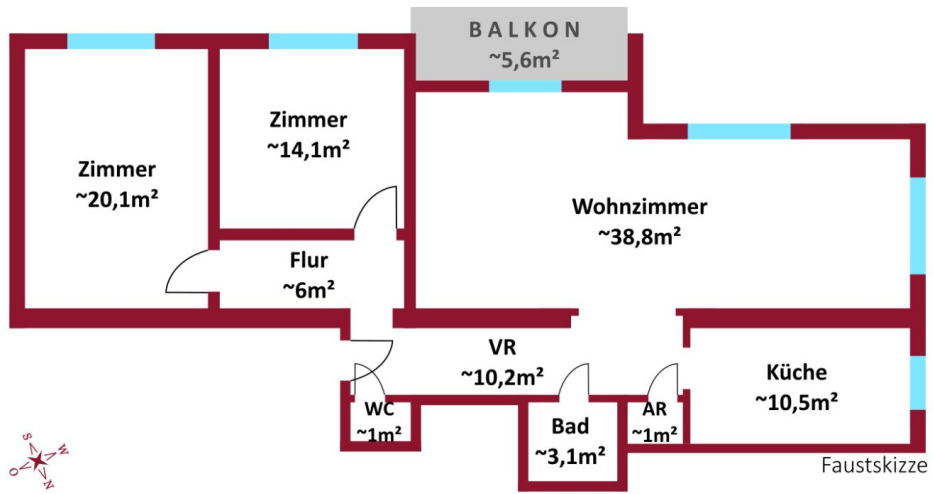


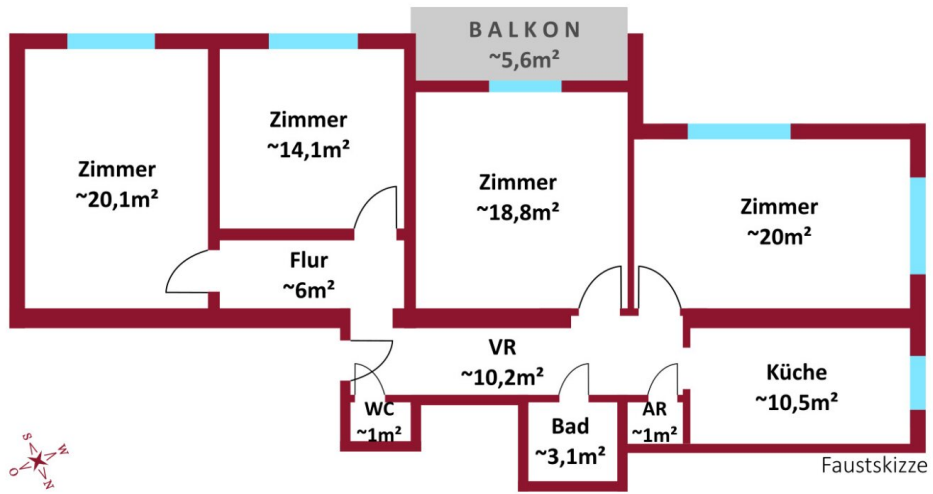
Elina Strautmane

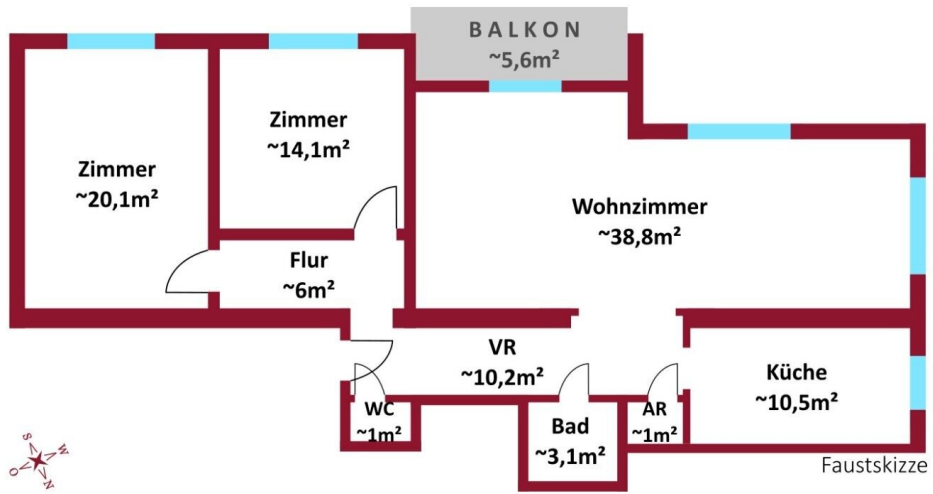
Alexander Ringsmuth GmbH
Hackhofergasse 1
1190 Wien

T +43 1 3709098









Objektbeschreibung

Absolute Ruhelage! - geräumiges Wohnzimmer! - Umbau möglich! - genügend Stauraum!

Zum Verkauf steht eine wunderschöne, geräumige Neubau-Wohnung mit ca. 105 m² Wohnfläche und einem ca. 6 m² großen Südwest-Balkon. Die Immobilie besticht durch ein großes Wohnzimmer und großzügigen Stauraum. Zusätzlich verfügt die Wohnung über eine separate Küche, einen Abstellraum und eine separate Toilette. Ein großzügiges Kellerabteil rundet das Gesamtpaket dieser Immobilie ab.

Die Wohnung bietet mehrere Gestaltungsmöglichkeiten: Durch eine Trennwand im Wohnzimmer kann ein zusätzliches Zimmer geschaffen werden. Außerdem besteht die Möglichkeit, eine große Wohnküche und ein zweites Badezimmer zu schaffen. Alle alternativen Pläne finden Sie beiliegend.

Raumaufteilung und Highlights:

- Ruhige Lage
- zentral begehbare Räume
- Gegensprechanlage
- großes Wohnzimmer
- getrennte Toilette
- Badezimmer
- WG geeignet
- Fahrradabstellraum
- Kellerabteil

Raumaufteilung:

- Vorraum mit ca. 10,2m²
- getrennte Küche mit ca. 10,5m²
- riesiges Wohnzimmer mit ca. 39m² und
- Zugang zum ca. 6m² großen Balkon
- Zimmer 1 mit ca. 14,1m²
- Zimmer 2 mit ca. 20,1m²
- Flur mit ca. 6m²
- Kellerabteil ca. 5m²

Lage:

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen und dennoch gut angebundenen Lage in 1190 Wien. Die Bushaltestelle der Linie 39A ist nur ca. 170 m entfernt, die S-Bahn S45 etwa 10 Gehminuten. Einkaufsmöglichkeiten wie Spar, Hofer und Billa Plus sind ca. 1 km entfernt. Eine Volksschule liegt in ca. 600 m, eine Tierarztpraxis in ca. 220 m Entfernung. Der Pötzleinsdorfer Schlosspark ist 2,3 km entfernt und bietet wunderbare Freizeitmöglichkeiten.

Kostenübersicht:

Kaufpreis: ab € 399.999,-

Betriebskosten: € 237,14 + Rücklage

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

Weiterhin steht eine DG-Wohnung im selben Gebäude zum Verkauf. Wenn Sie daran Interesse haben, nehmen Sie gerne Kontakt mit mir auf.

Gerne steht Ihnen Frau Elina Strautmane für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter [0660 3956 969](tel:06603956969) zur 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!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <1.000m
Klinik <2.000m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

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

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <3.500m

Sonstige

Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <1.500m
Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <3.500m

Straßenbahn <1.500m

Bahnhof <2.000m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap