

**Erstbezug, fGEE Klasse A++, hofseitige Freiflächen,  
Luftwärmepumpen, nahe U4 Center, Meidlinger Markt!**



**Objektnummer: 14382**

**Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1120 Wien
<b>Wohnfläche:</b>	97,95 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	111,46 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 22,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A++</b> 0,52
<b>Kaufpreis:</b>	690.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



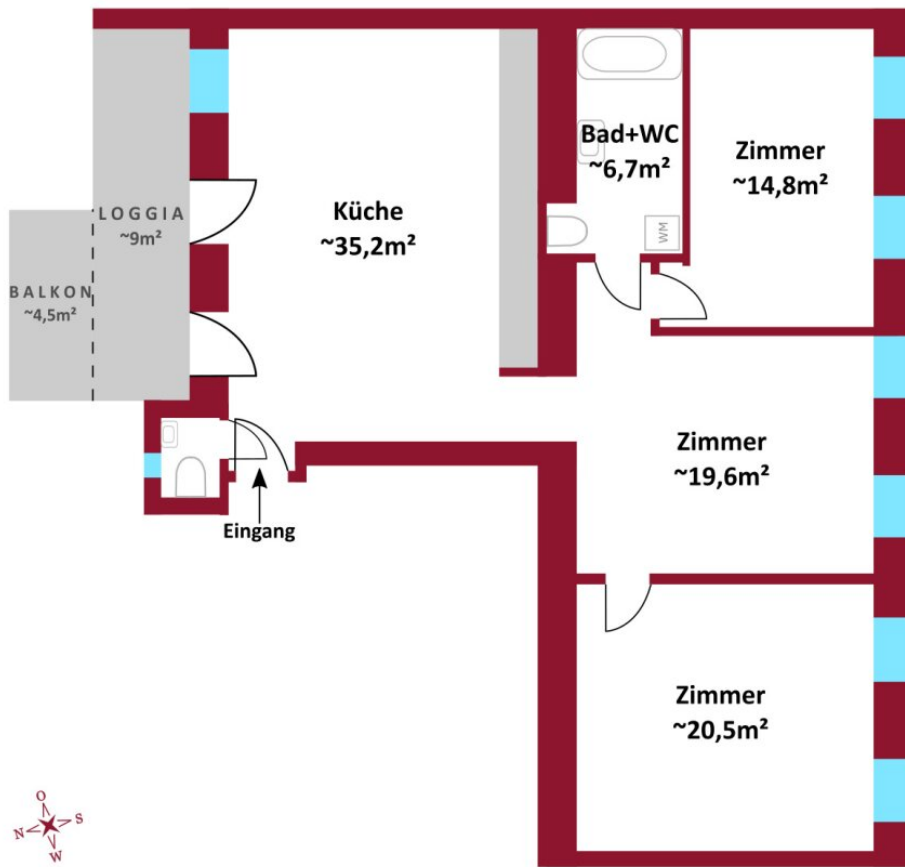
### Sebastian Scheuermann

Alexander Ringsmuth GmbH  
Hackhofergasse 1  
1190 Wien

T +43 676 420 78 46  
H +43 676 420 78 46







# Objektbeschreibung

## **Exklusive Altbau Wohnungen - Erstbezug nach Sanierung - Schlüsselfertig- in Fertigstellung!**

Im historisch bedeutsamen Tivoliviertel im 12. Wiener Gemeindebezirk, Meidling, wurde einem Zinshaus eine umfassende Sanierung unterzogen. Ziel dieses Projekts ist die Schaffung von herausragenden Altbauwohnungen, die die historische Substanz des Gebäudes bewahren und gleichzeitig modernen Wohnkomfort bieten.

**Zum Verkauf steht noch eine 3 bzw. 4 Zimmer vollsanierte Altbauwohnung mit ca. 98 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einer Außenfläche von ca. 15 m<sup>2</sup>.**

Alle Wohnungen verfügen über hofseitige Balkone und Loggien. Die exklusive Ausstattung jeder einzelnen Wohnung zeichnet sich unter anderem durch Fußbodenheizung, Luftwärmepumpe, Eichenparkett, 3-fach Verglasung, Sanitäreinrichtungen der Marke Villeroy & Boch und vieles mehr aus. Für die sehr gute Sanierung des Gebäudes sprechen auch die Daten des Energieausweises: HWB Klasse B, fGEE Klasse A++.

Dieses Projekt verkörpert ein herausragendes Beispiel für die Wiederbelebung historischer Immobilien im Kontext des kulturellen und architektonischen Erbes von Wien und unterstreicht die Bemühungen um die Erhaltung und Weiterentwicklung dieses historischen Stadtteils.

### **Kurzinfo Ausführung und Ausstattung:**

- Energieausweis Gebäude: HWB Klasse B, fGEE Klasse A++
- Balkon / Loggia ausgestattet mit witterungsbeständigen WPC-Dielen
- u.a. Fußbodenheizungen / Luftwärmepumpen
- Holzparkett Eiche in Wohn-und Schlafräumen
- Kunststoff-Fenster/Glaselemente u.a. mit 3-fach Verglasungen
- Hochwertige Sanitäreinrichtungen der Marke Villeroy & Boch
- Bodenebenerdige Duschen oder Badewannen
- Fliesen in den Sanitärräumen
- Neue Aufzugsanlage (barrierefreier Zugang zu den Wohnungen)

**Sonderwünsche können gerne in gemeinsamer Absprache berücksichtigt werden.**

**Kontaktieren Sie uns für individuelle Finanzierungsmöglichkeiten:**

- Finanzieren mit u.a. weniger als 10% Eigenmitteln!
- längere Kreditlaufzeiten, dadurch weniger monatliche Kosten!
- Fixzinssätze auch mit längeren Laufzeiten!

**Gerne steht Ihnen Herr Sebastian Scheuermann für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter [0676 420 78 46](tel:06764207846) zur Verfügung.**

[www.ringsmuth-immobilien.at](http://www.ringsmuth-immobilien.at)

Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber/ der Abgeberin, so wie die Doppelmaklertätigkeit hin!

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

Zum Verkauf steht diese exklusive Erstbezug, nach Sanierung, 3 Zi. Wohnung mit ca. 98 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Die Wohnung befindet sich im 3. Liftstock und hat eine Außenfläche (Balkon & Loggia) von ca. 13,51 m<sup>2</sup>. Die Außenfläche der sanierten Altbauwohnung befinden sich im ruhigen Innenhof liegend.

Die exklusive Ausstattung der Wohnung zeichnet sich unter anderem durch Fußbodenheizung, Luftwärmepumpe, Eichenparkett, 3-fach Verglasung, Sanitäreinrichtungen der Marke Villeroy & Boch und vieles mehr aus. Für die sehr gute Sanierung sprechen auch die Daten des Energieausweises: HWB Klasse B, fGEE Klasse A++.

**Die 3 Zi. Wohnung mit ca. 98 m<sup>2</sup> Wohnfläche und ca. 13,51 m<sup>2</sup> Außenfläche teilt sich wie folgt auf:**

- Balkon, ca. 4,47 m<sup>2</sup>
- Loggia, ca. 9,04 m<sup>2</sup>
- Küche, ca. 35,16 m<sup>2</sup>

- Wohnzimmer, ca. 19,57 m<sup>2</sup>
- WC im Eingangsbereich, ca. 1,23 m<sup>2</sup>
- Badezimmer inkl. WC & Dusche ca. 6,65 m<sup>2</sup>
- Schlafzimmer, ca. 20,54 m<sup>2</sup>
- Schlafzimmer, ca. 14,97 m<sup>2</sup>

Diese Wohnung verkörpert somit ein herausragendes Beispiel für die Wiederbelebung historischer Immobilien im Kontext des kulturellen und architektonischen Erbes von Wien und unterstreicht die Bemühungen um die Erhaltung und Weiterentwicklung dieses historischen Stadtteils.

**Sonderwünsche können gerne in gemeinsamer Absprache berücksichtigt werden.**

**Verkaufspreis: Euro 690.000,--**

**Baubeginn:** Herbst 2020, kurz vor Fertigstellung

Die Wohnung wird **schlüsselfertig ohne Kücheneinrichtung** verkauft! .

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

**Gerne steht Ihnen Herr Sebastian Scheuermann für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter 0676 420 78 46 zur Verfügung.**

[www.ringsmuth-immobilien.at](http://www.ringsmuth-immobilien.at)

Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber/ der Abgeberin, so wie die Doppelmaklertätigkeit hin!

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

**Infrastruktur / Entfernungen**



**Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <2.000m

**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 <1.000m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap