

**U3 in 350m - Innenhof Ruhelage mit sonniger Terrasse -  
Wilhelminenspital ums Eck - Tiefgaragenstellplatz**



**Objektnummer: 14396**

**Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1160 Wien
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	57,29 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	70,47 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	2,51 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 44,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	289.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	162,18 €
<b>USt.:</b>	16,22 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

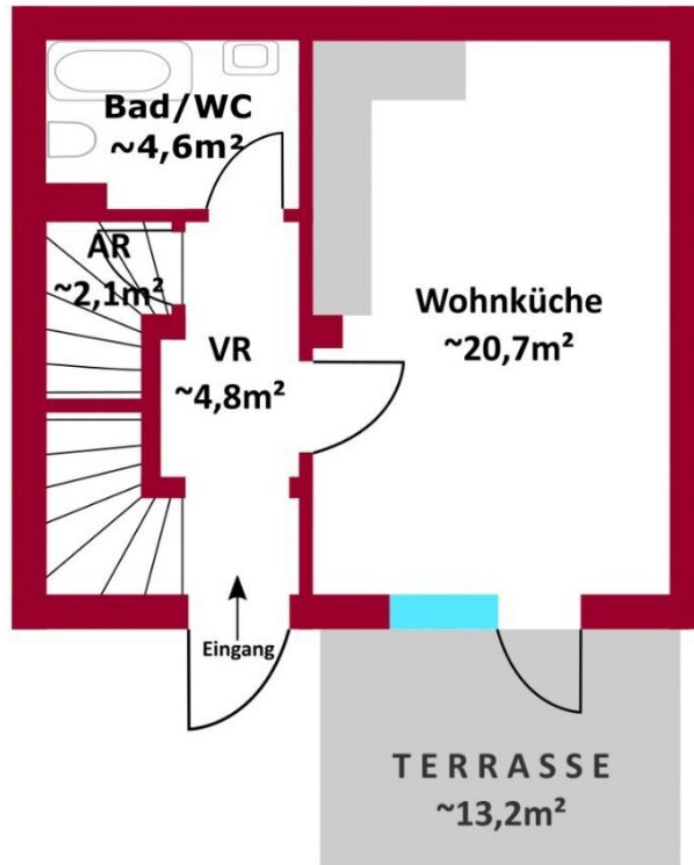


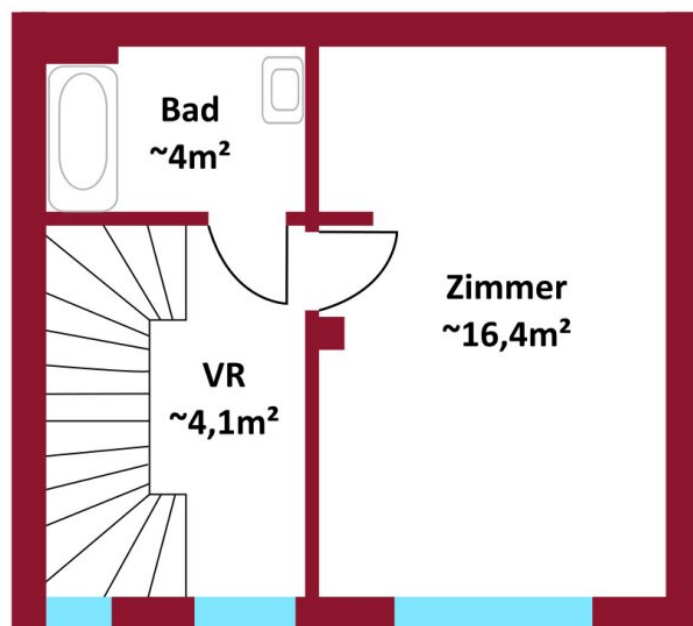
**Michael Hellebrand**

Alexander Ringsmuth GmbH  
Hackhofergasse 1  
1190 Wien









## Objektbeschreibung

Das **elegante 2 Zimmer Haus mit sonniger Terrasse** ist in unmittelbarer Nähe zur **U-Bahn U3 - Ottakring**. Das Haus befindet sich in Innenhof Ruhelage und hat eine **Gesamtwohnfläche von 57,29 m<sup>2</sup>**. Die Umgebung lässt **Großstadtfeeling** aufkommen, Sie erreichen fußläufig alle Einkaufsmöglichkeiten und das **Wilheminspital** ist nur einen Katzensprung mit dem Fahrrad entfernt.

### Kurzinfo Ausführung und Ausstattung

- Wohnfläche: ca. 57,29m<sup>2</sup>
- Wohnküche
- Zimmer
- Galerie
- Badzimmer mit Badewanne und WC
- 1.OG Badezimmer
- Terrasse
- Fernwärme
- leicht sanierungsbedürftig

### erweiterte Betriebskosten

Betriebskosten € 178,40

Reparaturrücklagen € 81,91

---

monatl. Gesamt inkl. Ust. € 260,31

**Öffentliche Verkehrsanbindungen:**

100m zum Autobus 48A - "Rankgasse"

130m zur Straßenbahn 10, 44, 46 - "Rankgasse"

350m zur U-Bahn U1 - "Ottakring"

350m zum Autobus 45A, 46A, 46B - "Lorenz-Mandl-Gasse"

450m zur Straßenbahn 46 - "Maroltingergasse"

**Lage:**

Geschäfte des täglichen Bedarfs sind fußläufig erreichbar (Apotheke, Spar und Billa)

Vielfältige Möglichkeiten für Sport und Freizeit

**Der Kaufpreis beläuft sich auf 289.000€**

**Zusätzlich zur Eigentumswohnung ist ein Tiefgaragenstellplatz zum Kaufpreis von 18.000€ verpflichtend zu erwerben.**

**Gerne steht Ihnen Herr Michael Hellebrand für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter [0664 3582426](tel:06643582426) 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 <1.500m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap