

**400m zur U6 - direkt beim AKH - Sanierungsprojekt -  
klassischer Wieneraltbau - Seitengasse Ruhelage - südlich  
ausgerichtet**



**Objektnummer: 14444**

**Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1090 Wien, Alsergrund
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	91,04 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 60,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	449.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	162,77 €
<b>USt.:</b>	16,28 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Michael Hellebrand

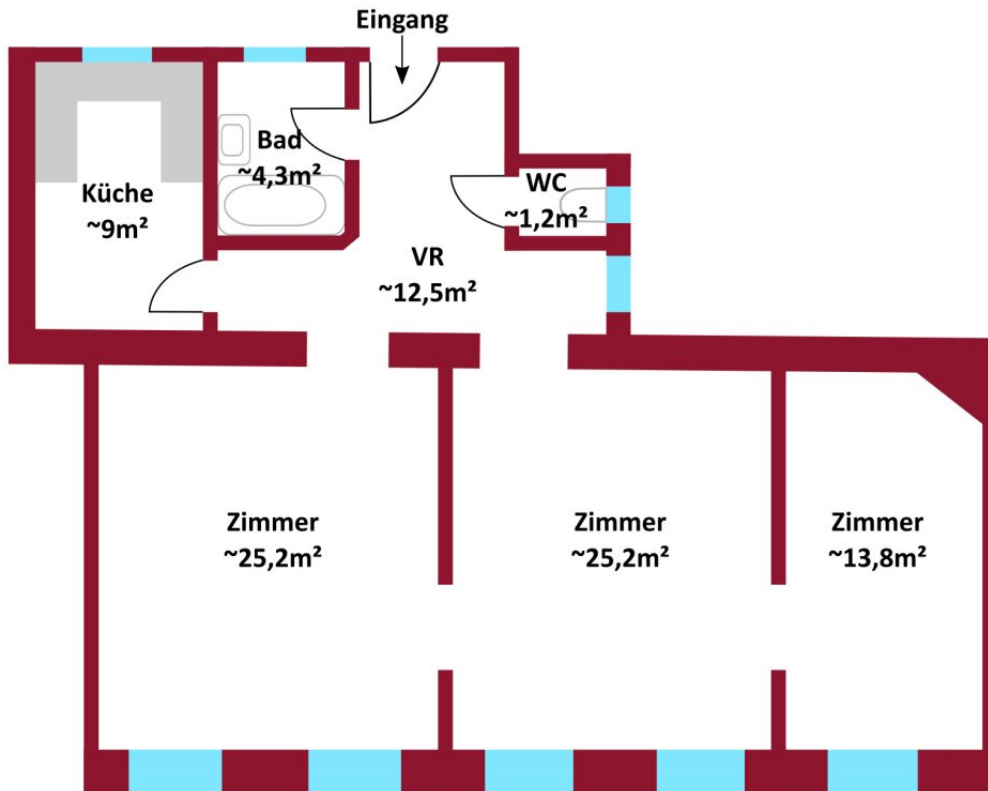
Alexander Ringsmuth GmbH  
Hackhofergasse 1  
1190 Wien

T +43 664 35 82 426

H +43 664 35 82 426







## Objektbeschreibung

Diese **klassische Wiener Altbauwohnung** wartet darauf in neuem Glanz zu erscheinen - die freie Gestaltung, kann hier in vollen Zügen ausgelebt werden. Im **1. Liftstock** des gepflegten Gründerzeithauses stehen Ihnen drei Räume auf einer **Gesamtfläche von 91,04 m<sup>2</sup>** zur Verfügung, die teilweise mit **eleganten Flügeltüren** ausgestattet sind. Die Umgebung lässt **Großstadtfeeling** aufkommen in unmittelbarer Nähe erreichen Sie alle Einkaufsmöglichkeiten, diverse Cafe?s und Bars.

### Ausstattung

- 1. Zimmer 25,18 m<sup>2</sup>
- 2. Zimmer 25,18 m<sup>2</sup>
- Kabinett 13,78 m<sup>2</sup>
- Vorraum 12,45 m<sup>2</sup>
- Küche 8,96 m<sup>2</sup>
- Badezimmer 4,32 m<sup>2</sup>
- WC seperat
- Gasetagenheizung
- Fahrradabstellplatz

## **Betriebskosten:**

- Betriebskosten 162,77 €
- Instandhaltungskosten 95,19 €

-----  
274,24 € Betriebskosten inkl. Ust/monatlich

## **Lage**

Sie laufen gerne oder suchen Ruhe in Grünanlagen die Nähe zum Währinger Park, sowie zum Türkenschanz Park bieten einen abwechslungsreiche Freizeitgestaltung, ebenso wie die Nähe zur Innenstadt und das alles in nur wenigen Gehminuten. Geschäfte des täglichen Bedarfs liegen in unmittelbarer Nähe zur Wohnung nur 250m gehen und man trifft auf den Supermarkt Billa.

## **Verkehrsanbindung**

350m zur Straßenbahn 43, 44 - "Brünnlbadgasse"

400m zur U-Bahn U6; Straßenbahn 43 - "Alser Straße"

500m zur U-Bahn U6 - "AKH Michelbeuern"

500m zur Straßenbahn 5, 33 - "Lazarettgasse"

**Gerne steht Ihnen Herr Michael Hellebrand für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter 0664 3582426 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 <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap