

**nur noch 2 DG Maisonette verfügbar - 10 Minuten zur U2 -  
direkt am oberen Mühlwasser - grüne Ruhelage -  
Klimaanlage - Tiefgaragenstellplatz**



**Objektnummer: 14467**

**Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	105,10 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	139,80 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 32,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	559.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	258,43 €
<b>USt.:</b>	25,84 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



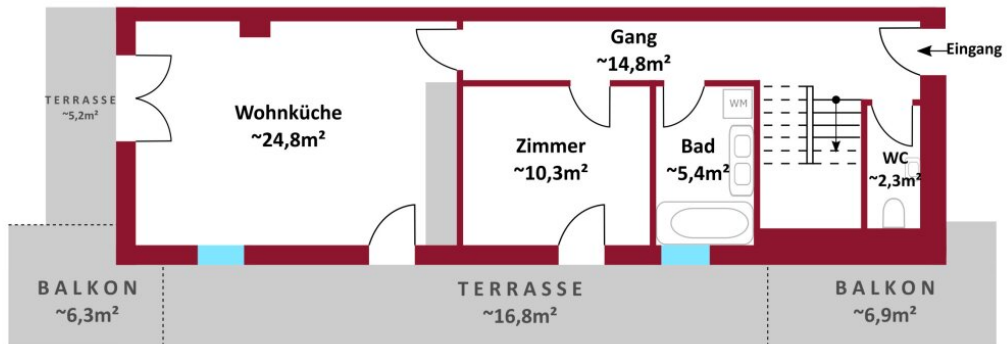
**Michael Hellebrand**

Alexander Ringsmuth GmbH  
Hackhofergasse 1  
1190 Wien



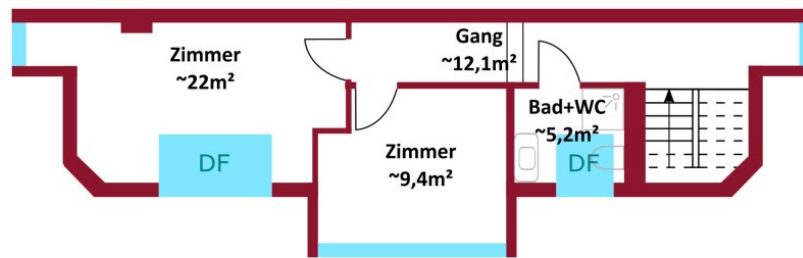


1. DG

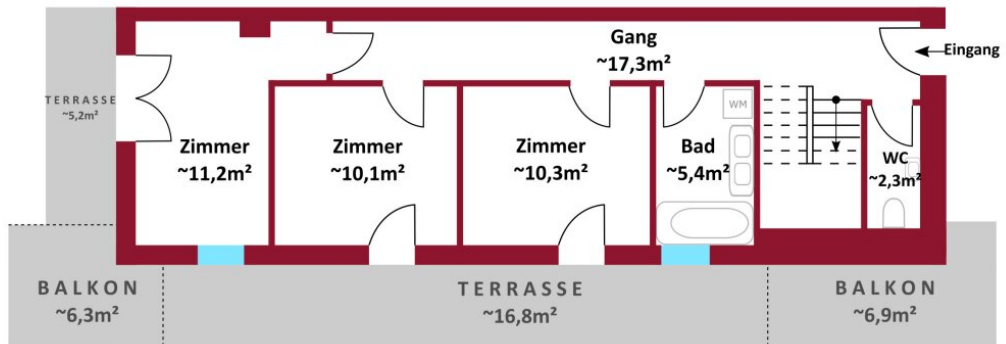


### Umbauvariante A

2. DG

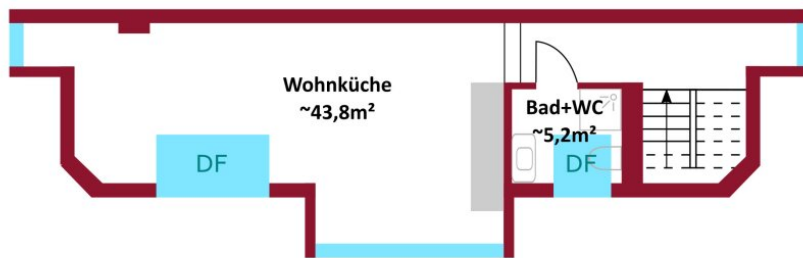


1. DG



### Umbauvariante F

2. DG



## Objektbeschreibung

Die **modernen und energieeffizienten Dachgeschoss Maisonetten** verfügen über eine Gesamtwohnfläche von 105,10m<sup>2</sup> und präsentieren sich auf 2 Ebenen, mit einem guten Raumkonzept und rundum Terrassen.

Dieses Neubauprojekt bietet beste Voraussetzungen für Ihren **Urban Lifestyle in grüner Ruhelage**. Kommen Sie in den Genuss, **am oberen Mühlwasser** zu leben und in wenigen Minuten mitten in der Metropole zu sein. Auf Qualität wird hier sehr hoher Wert gelegt - wie auch auf Ästhetik und Nachhaltigkeit.

### Das Projekt zeichnet sich durch folgende Punkte aus

- direkt am oberen Mühlwasser
- Erstbezug
- große Terrassen
- grüne Ruhelage
- gute Verkehrsanbindung
- U2 schnell erreichbar

### Kurzinfo Ausführung und Ausstattung

- nach Umbau 4 Zimmer
- Vollwärmeschutzfassade
- hochwertige Fenster mit 3-Schicht-Verglasung

- elektrische Aussenjalousien
- eleganter Eichenparkett
- zeitlose Fliesen
- Fußbodenheizung und Kühlung
- Klimaanlage im Obergeschoss
- Tiefgaragenstellplatz

### **Kaufpreise und Kosten zur Übersicht**

**Top 9 schlüsselfertig = € 559.000,-**

**Top 10 schlüsselfertig = verkauft**

**Top 11 schlüsselfertig = verkauft**

**Top 12 schlüsselfertig = € 618.000,-**

**Zusätzlich** zur Wohnung kann ein **Stellplatz zum Kaufpreis von 25.000€** erworben werden.

Die Fertigstellung ist bereits abgeschlossen. Die Wohnungen werden schlüsselfertig (ohne Küche) angeboten. Gerne können wir auf Anfragen und gegen einen Aufpreis die Wohnung auf Ihre Wünsche umgestalten.

### **Top 9**

**Dieses exklusive 4 Zimmer DG-Masionette mit 105,10m<sup>2</sup> Wohnfläche und einer Freifläche von 34,7m<sup>2</sup> erfüllt alle Träume und gliedert sich in folgende Raumaufteilung:**

- Vorraum 14,8m<sup>2</sup>
- Wohnküche 24,78m<sup>2</sup>



- 1 Zimmer 10,31m<sup>2</sup>
- 2 Zimmer 9,40m<sup>2</sup>
- 3 Zimmer 22m<sup>2</sup>
- 1 Bad mit Wanne 5,40m<sup>2</sup>
- WC 2,30m<sup>2</sup>
- 2 Bad mit Dusche 5,16m<sup>2</sup>
- Dachterrasse 34,70m<sup>2</sup>

## Kaufpreis

Der Kaufpreis beläuft sich auf 596.000 €, plus ca. €17.000,- für die Umbauvariante A.

Gerne können wir auf Anfragen und gegen einen Aufpreis die Wohnung auf Ihre Wünsche umgestalten es gibt bereits PLANVORSCHLÄGE.

Bei erfolgreicher Vermittlung sind 3% zzgl. Ust. vom Kaufpreis an Vermittlungshonorar zu zahlen.

## Öffentliche Verkehrsmittel

160m zum Autobus 93A - "Lobaugasse"

10 Minuten mit dem Autobus 93A zur U-Bahn U2 - "Aspernstraße"

Die Lage besticht durch die Nahe zum **Naturerholungsgebiet** Donau-Auen und zu oberen Mühlwasser, ebenso erreichen Sie in wenigen Autominuten alle Nahversorger sowie Billa,

Spar und Co.

## **Energieausweis**

Der Heizwärmebedarf beträgt 32,9 kWh/m<sup>2</sup>a, welcher der Klasse B entspricht.

**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 <1.000m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <2.000m  
Krankenhaus <2.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <2.500m  
Höhere Schule <2.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <4.500m

### **Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m  
Post <2.000m  
Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <2.000m  
Straßenbahn <1.500m  
Bahnhof <2.000m  
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap