

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



Objektnummer: 14467

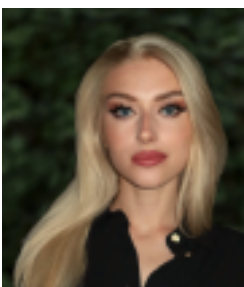
Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

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

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



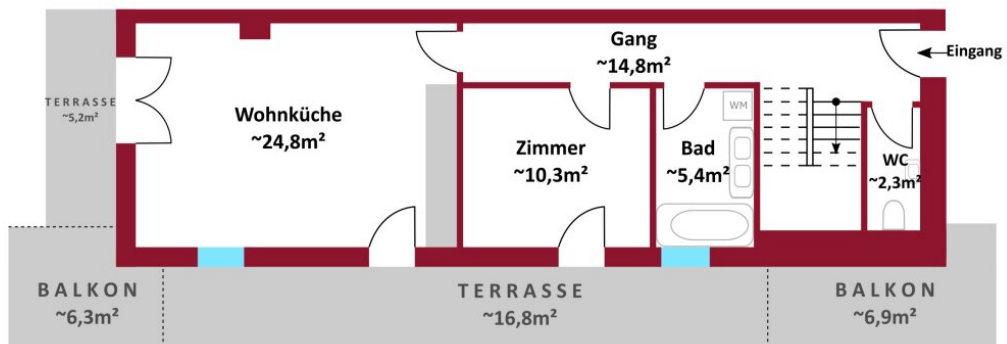
Alexandra Frenkel

Alexander Ringsmuth GmbH
Hackhofergasse 1
1190 Wien



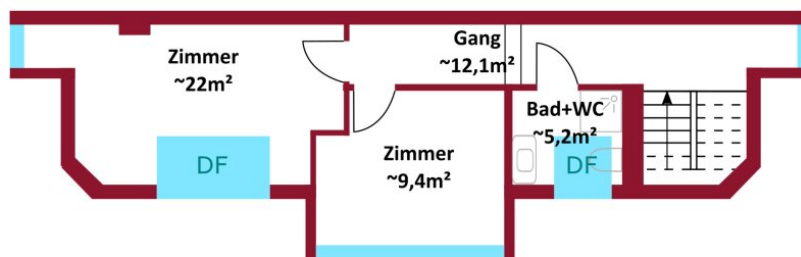


1. DG

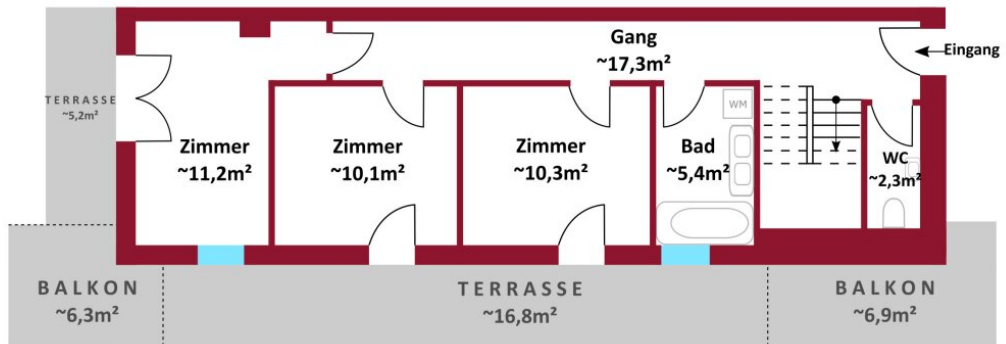


Umbauvariante A

2. DG

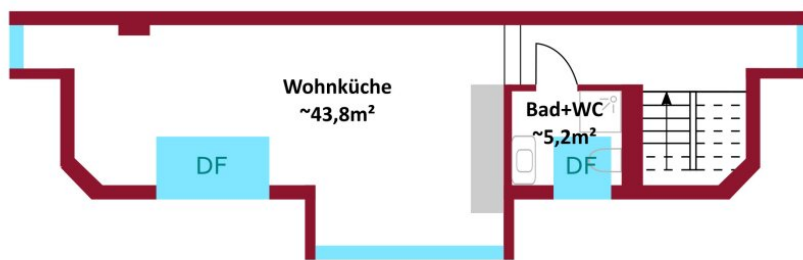


1. DG



Umbauvariante F

2. DG



Objektbeschreibung

Die **modernen und energieeffizienten Dachgeschoss Maisonetten** verfügen über eine Gesamtwohnfläche von 105,10m² 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 105,10m² Wohnfläche und einer Freifläche von 34,7m² erfüllt alle Träume und gliedert sich in folgende Raumaufteilung:

- Vorraum 14,8m²
- Wohnküche 24,78m²

- 1 Zimmer 10,31m²
- 2 Zimmer 9,40m²
- 3 Zimmer 22m²
- 1 Bad mit Wanne 5,40m²
- WC 2,30m²
- 2 Bad mit Dusche 5,16m²
- Dachterrasse 34,70m²

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/m²a, welcher der Klasse B entspricht.

Gerne steht Ihnen Frau Alexandra Frenkel für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter 0676 376 99 34 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!

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