

**ERSTBEZUG nach Sanierung | kompakter Schnitt |  
Fußbodenheizung | moderne Ausstattung | U-Bahn-Nähe**



**Objektnummer: 14665**

**Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1170 Wien
<b>Zustand:</b>	Voll_saniert
<b>Wohnfläche:</b>	50,45 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	50,45 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 42,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,73
<b>Kaufpreis:</b>	289.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



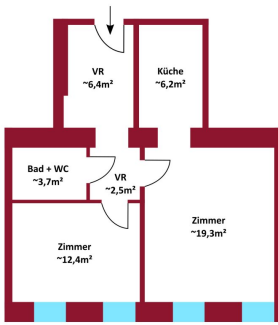
### Maja Arsic

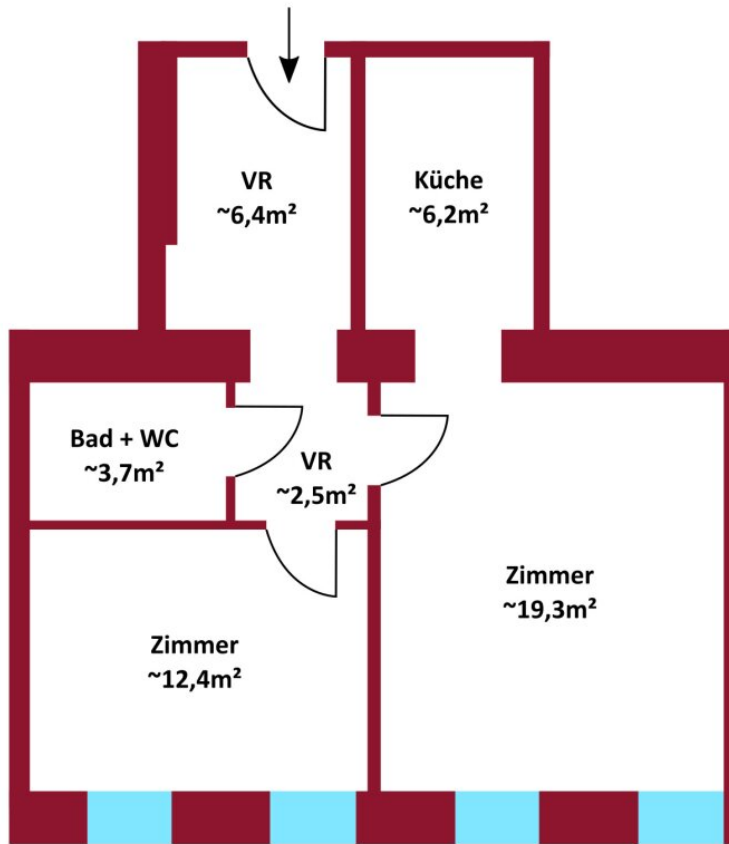
Alexander Ringsmuth GmbH  
Hackhofergasse 1  
1190 Wien

T +43 699 18 04 71 30  
H +43 699 18 04 71 30

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur







## Objektbeschreibung

**Das richtige Zusammenspiel von Klassik und Moderne!**

**Die Vorteile des klassischen Altbau-Charmes genießen und dennoch auf jene eines Neubaus nicht verzichten müssen.**

In einem der **aufstrebendsten Vierteln von Hernals**, in der Nähe der Hernalser Hauptstraße sowie des Elterleinplatzes, glänzt ein **prächtiges Eckzinshaus nach seiner Generalsanierung**.

Im Zuge der Generalsanierung wurde **viel Wert auf den Erhalt des klassischen Wiener Altbau-Charmes** und zudem der **Fokus auf die Lebensqualität und das Wohlfühlempfinden eines jeden einzelnen** gelegt.

Entstanden sind auf **4 Etagen 13 herrlich sanierte Wohnungen mit hochwertigen Ausstattungen, lichterfüllten Räumen und vorteilhaften Grundrissen**. Es handelt sich um **1 bis 3-Zimmer-Wohnungen mit Wohnflächen zwischen 25 und 69 m<sup>2</sup>**.

Zudem stehen noch **ein Büro, 2 unbefristet vermietete Wohnungen und ein bau-genehmigter Dachboden zum Verkauf!**

**Die Highlights der sanierten Wohnungen im Überblick\*\*\*:**

- Generalsaniertes Haus
- \*\*Kurzzeitvermietung lt. Wohnungseigentumsvertrag möglich
- \*Erstbezüge nach Generalsanierungen
- Echtholzparkett-Böden
- Fußbodenheizung
- mehrfachverglaste Fenster

- hohe Decken
- helle Räume & vorteilhafte Grundrisse
- moderne Verfließungen in den Sanitärräumen
- hochwertige Sanitäreinrichtungen
- Sicherheitseingangstür

\*\*\* Wir weisen darauf hin, dass die o.a. Eckdaten bei einigen Wohnungen im Haus abweichen können.

## **Die Lage**

### **Eine Nachbarschaft, die sich sehen lassen kann!**

Einen Katzensprung entfernt steht Ihnen der **Lidlpark mit verschiedenen Freizeitangeboten** zur Verfügung. Zwei Straßen weiter ist auch schon die **Hernalser Hauptstraße** erreicht.

In der unmittelbaren Nachbarschaft erwartet Sie **ein einladendes Gastronomieangebot, Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie eine tolle öffentliche Verkehrsanbindung.**

### **Straßenbahn:**

9, 42, 43 ca. 350m

### **Bus:**

10A, 42A ca. 600m

### **U-Bahn:**

U6 Alser Straße ca. 1,2km

**Kindergarten** ca. 350m

**Volksschule** ca. 500m

**Gymnasium** ca. 750m

**Billa** ca. 400m

**Lidl und Hofer** ca. 650m

**Lidlpark** ca. 200m

### **Die verfügbaren Einheiten im Haus:**

- Top 1: 2 Zimmer; WFL ca. 40,15 m<sup>2</sup>; VERKAUFT
- Top 2: 2 Zimmer; WFL ca. 54,26 m<sup>2</sup>; VERMITTELT
- Top 3: 3 Zimmer; WFL ca. 66,40 m<sup>2</sup>; VERMITTELT
- Top 4: 1 Zimmer; WFL ca. 30,25 m<sup>2</sup>; VERKAUFT
- Top 5: 3 Zimmer; WFL ca. 66,25 m<sup>2</sup>; 349.000,-- Euro
- Top 7: 1 Zimmer; WFL ca. 40,28 m<sup>2</sup>, 99.000,-- Euro (unbefristet vermietet)
- Top 8: 2 Zimmer; WFL ca. 50,45m<sup>2</sup>; 289.000,-- Euro
- Top 10: 3 Zimmer; WFL ca. 68 m<sup>2</sup>; VERMITTELT
- Top 12: 1 Zimmer; WFL ca. 41,84 m<sup>2</sup>; 109.000,-- Euro (unbefristet vermietet)
- Top 13: 1 Zimmer; WFL ca. 25,31 m<sup>2</sup>; VERMITTELT



- Top 14: 2 Zimmer; WFL ca. 57,12 m<sup>2</sup>; VERMITTELT
- Top 15: 3 Zimmer; WFL ca. 69,23 m<sup>2</sup>; 399.000,-- Euro
- Top 16+17: 2 Zimmer; WFL ca. 69,09 m<sup>2</sup>; VERKAUFT
- Top 18: 2 Zimmer; WFL ca. 52 m<sup>2</sup>; VERKAUFT
- Top 19: 1 Zimmer; WFL ca. 31,24 m<sup>2</sup>; VERKAUFT
- baugenehmigter Rohdachboden mit erzielbarer WFL von ca. 314 m<sup>2</sup>; VERKAUFT

**Gerne steht Ihnen Frau Maja Arsic für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter 0699 180 47 130 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!

### **Wohnung Top 8**

Auf einer **Wohnfläche von ca. 50,45 m<sup>2</sup>** erwartet Sie **folgende Raumaufteilung:**

- Vorraum mit ausreichend Platz für Vorzimmermöbel
- Wohnzimmer
- Schlafzimmer

- separate Küche
  
- modern verfliesenes Bad

Die Top 8 befindet sich im 1. Obergeschoss.

**Symbolfotos:** Bei den Fotos handelt es sich um jene einer ähnlichen Wohnung im selben Haus.

### **Kaufpreis**

Der Kaufpreis beträgt **289.000,-- Euro**.

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

**Gerne steht Ihnen Frau Maja Arsic für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter 0699 180 47 130 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!

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.000m

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 <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap