

## **Exklusiver Erstbezug: Aufzug I Außenfläche I Edles Parkett I**



**Objektnummer: 14724**

**Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1160 Wien, Ottakring
<b>Wohnfläche:</b>	44,14 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	46,94 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Kaufpreis:</b>	299.400,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

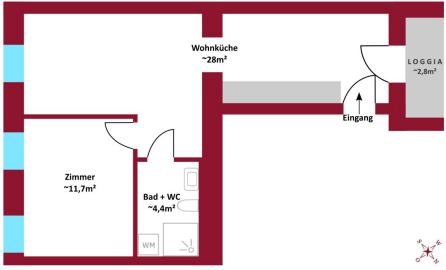


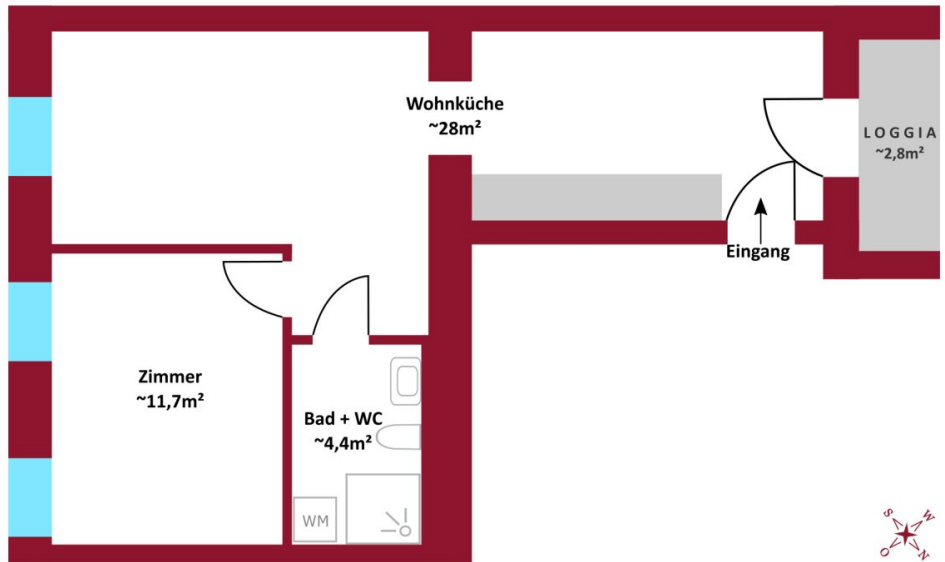
### Josephiné Zender

Alexander Ringsmuth GmbH  
Hackhofergasse 1  
1190 Wien

T +43 1 3709098  
H +436769400834

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





## Objektbeschreibung

Diese charmante Altbau-Wohnung, mit einer Wohnfläche von ca. 44,14 m<sup>2</sup>, **erstrahlt in neuem Glanz** nach Kernsanierung. Sie befindet sich im zweiten Obergeschoss und ist über einen Premium-Aufzug bequem erreichbar. Zusätzlich zur Wohnung bietet die Loggia einen **charmanten Außenbereich**, ideal für entspannte Momente unter freiem Himmel. Die **durchdachte Raumaufteilung** bietet ein komfortables Wohngefühl: Eine geräumige Wohnküche, ein Zimmer, ein stilvolles Badezimmer sowie eine Loggia laden zum Verweilen ein. Mit bis zu 2,80 m hohen Decken verleiht diese Wohnung ein Gefühl von Weite und Großzügigkeit. Die Wohnung wird durch eine moderne Fußbodenheizung erwärmt, die von einer Daikin Luftwärmepumpe betrieben wird und somit für angenehme Wärme und Kühlung sorgt. Die Badezimmer sind mit hochwertigen Sanitärkeramiken von Villeroy & Boch ausgestattet. Das stilvolle Holzparkett verleiht dem Raum einen warmen und einladenden Charakter und rundet das attraktive Angebot dieser Wohnung perfekt ab.

**Die 2 Zi. Wohnung teilt sich wie folgt auf:**

### 2. OG:

- Wohnküche, ca. 28,02 m<sup>2</sup>
- Badezimmer + WC, ca. 4,42 m<sup>2</sup>
- Zimmer 1, ca. 11,70 m<sup>2</sup>
- Loggia, ca. 2,80 m<sup>2</sup>

### Kostenübersicht:

Verkaufspreis Wohnung: 299.400€

**Sonderwünsche können aktuell noch in gemeinsamer Absprache berücksichtigt werden.**

**Baubeginn:** Herbst 2023, kurz vor Fertigstellung

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

**Gerne steht Ihnen Frau Josephine Zender für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter [0676 9400 834](tel:06769400834) zur Verfügung.**

[www.ringsmuth-immobilien.at](http://www.ringsmuth-immobilien.at)

Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber/ der Abgeberin, so wie die Doppelmaklertätigkeit 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 <1.000m  
Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap