

**Luxuriöser Erstbezug: Gartenparadies mit Terrasse |  
Hochwertiges Holzparkett | Moderne Luftwärmepumpe**



**Objektnummer: 14765**

**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>	57,50 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	73,75 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	6,69 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	399.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

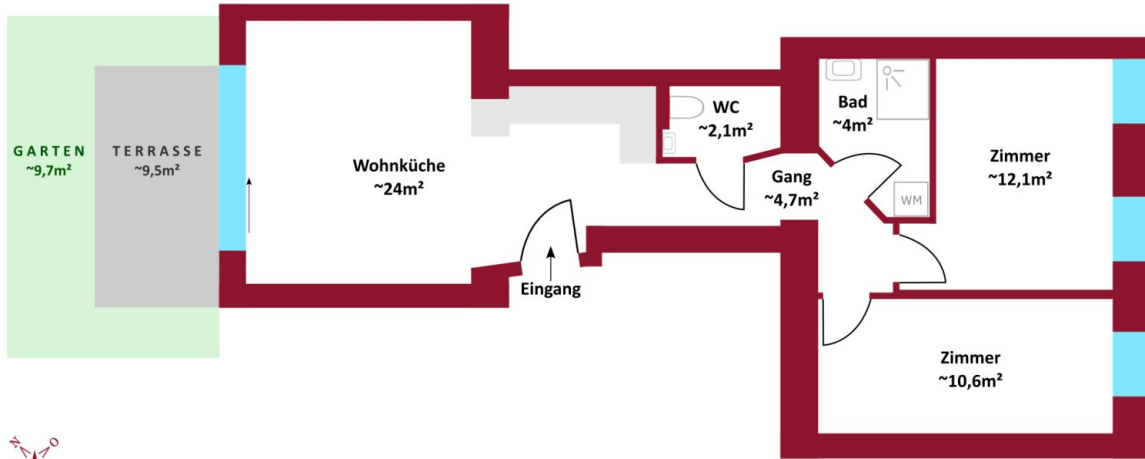


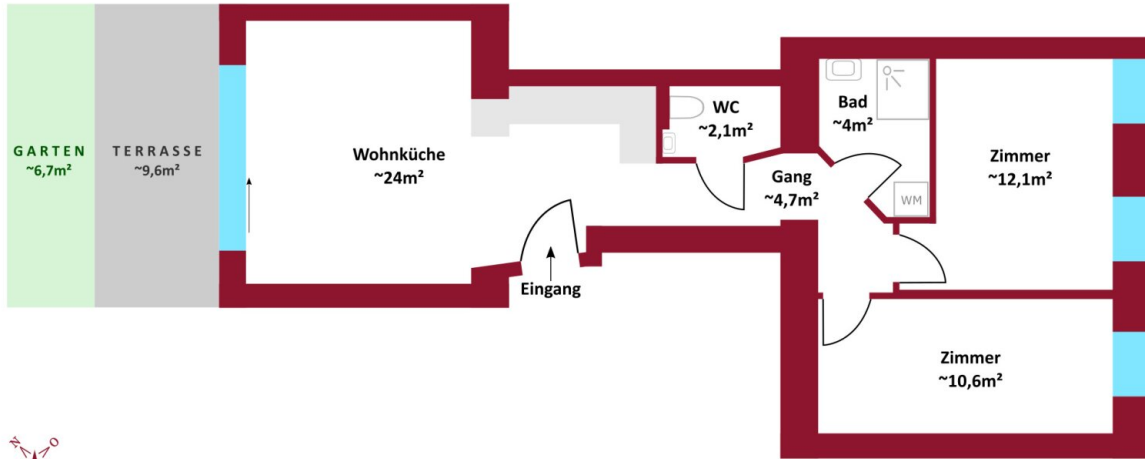
### Josephiné Zender

Alexander Ringsmuth GmbH  
Hackhofergasse 1  
1190 Wien

T +43 1 3709098  
H +436769400834

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur





## Objektbeschreibung

Diese **kernsanierte 3-Zimmer-Wohnung** mit einer Wohnfläche von ca. **57,5 m<sup>2</sup>** und einer **Außenfläche** von ca. **16,3 m<sup>2</sup>** erstrahlt in neuem Glanz und bietet ein ansprechendes Wohnambiente. Genießen Sie die **wunderbare Außenfläche mit Garten und Terrasse**, die zusätzlichen Freiraum und zahlreiche Entspannungsmöglichkeiten bietet. Besonders reizvoll ist der **Garten**, der sich **ideal für gemütliche Grillabende und zum Ausklingenlassen schöner Sommerabende eignet**. Die Beheizung erfolgt über eine **Fußbodenheizung**, betrieben durch eine **effiziente Luftwärmepumpe** von Daikin, die zudem eine angenehme Kühlung ermöglicht. Die Badezimmer sind mit **hochwertigen Sanitärkeramiken von Villeroy & Boch** ausgestattet, während stilvolles **Holzparkett** das attraktive Angebot abrundet.

**Die 3 Zi. Wohnung teilt sich wie folgt auf:**

**EG:**

- Gang, ca. 4,7 m<sup>2</sup>
- Wohnküche, ca. 24 m<sup>2</sup>
- Badezimmer, ca. 4 m<sup>2</sup>
- WC, ca. 2,1 m<sup>2</sup>
- Zimmer 1, ca. 12,1 m<sup>2</sup>
- Zimmer 2, ca. 10,6 m<sup>2</sup>
- Terrasse, ca. 9,6 m<sup>2</sup>
- Garten, ca. 6,7 m<sup>2</sup>

**Kostenübersicht:**

Verkaufspreis Wohnung: 399.000€

**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