

**Charmante 5-Zimmer-Wohnung mit Südwest-Loggia und
idealer Anbindung | Nur 3 Gehminuten zur U4 | eigener
Garage**



Zimmer 1

Objektnummer: 14764

Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	124,83 m ²
Nutzfläche:	128,44 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	3,61 m ²
Kaufpreis:	649.000,00 €
Betriebskosten:	180,29 €
USt.:	18,03 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



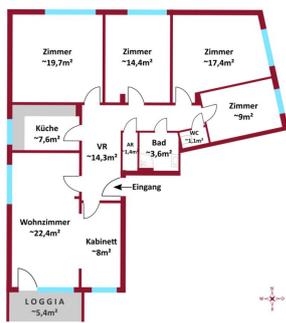
Josephiné Zender

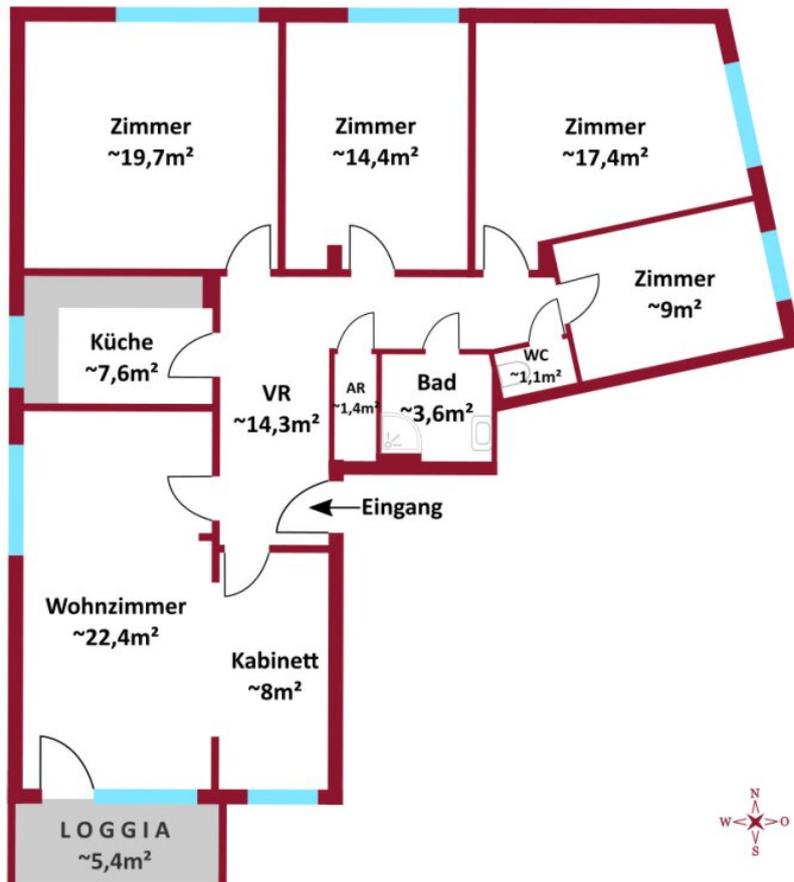
Alexander Ringsmuth GmbH
Hackhofergasse 1
1190 Wien

T +43 1 3709098
H +436769400834









Objektbeschreibung

Charmante 5-Zimmer-Wohnung mit Südwest Loggia und U4 in 3 Gehminuten

Willkommen in dieser **großzügigen und liebevoll gepflegten 5-Zimmer-Wohnung**, die mit einer Wohnfläche von **ca. 124 m²** und einer sonnigen Südwest-Loggia von **ca. 5,4 m²** überzeugt. Diese Wohnung wurde im Laufe der Jahre **kontinuierlich renoviert**, um höchsten Wohnkomfort zu bieten. Neu **verlegte Wasser- und Elektroleitungen** sowie **moderne Fenster** mit Außenrollläden schaffen ein behagliches und privates Wohnambiente.

Das Herzstück der Wohnung ist das große, gemütliche Wohn- und Esszimmer, das durch den Zugang zur Loggia eine perfekte Verbindung zwischen Innen- und Außenbereich schafft. Hier können Sie entspannte Stunden im Freien genießen und den Blick schweifen lassen. Die Wohnung verfügt über vier weitere, gut geschnittene Zimmer, die sich ideal als Schlafzimmer, Büro oder Hobbyräume nutzen lassen – Ihrer Kreativität sind keine Grenzen gesetzt.

Die Küche ist möbliert und mit Elektrogeräten ausgestattet, welche auf Wunsch in der Wohnung verbleiben können. Das Badezimmer, das WC und ein Abstellraum sind jeweils separat vom Vorraum zugänglich.

Ein besonderes Highlight dieser Wohnung ist die helle und freundliche Atmosphäre, die durch die rundum angebrachten Fenster ermöglicht wird. Die großzügige Lichtdurchflutung sorgt für ein angenehmes Wohnklima und setzt die Räume perfekt in Szene.

Obwohl die Wohnung zentral und in der Nähe der Auhofstraße liegt, befindet sie sich in einer ruhigeren Seitengasse. Zudem erreichen Sie die U4-Station in nur 3 Gehminuten, was Ihnen eine schnelle und bequeme Anbindung ins Stadtzentrum ermöglicht. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und Restaurants sind ebenfalls in unmittelbarer Nähe, sodass Sie alle Annehmlichkeiten des täglichen Lebens direkt vor der Tür haben.

Die 5 Zimmer teilen sich wie folgt auf:

- Vorraum ca. 14,3 m²
- Küche - ca. 7,6 m²
- Bad - ca. 3,6 m²
- WC - ca. 1,1 m²

- Zimmer 1- ca. 19,7 m²
- Zimmer 2 - ca. 17,4 m²
- Zimmer 3 - ca. 14,4 m²
- Zimmer 4 - ca. 9 m²
- Wohn / Esszimmer - ca. 30,4 m²
- Abstellraum - ca. 1,4 m²
- Loggia - ca. 5,4 m²

Zur Wohnung gehört auch eine ca. 12,20 m² große Garagenbox welche um 21.000 € miterworben werden kann.

Kostenübersicht:

Verkaufspreis Wohnung: 649.000€

Die Garage kann zu einem Kaufpreis i.H.v. 21.000€ dazu gekauft werden.

Betriebskosten Wohnung: 166,31 € inkl. USt.

Rep. Rücklage Wohnung: 120,28 € monatlich

Verwaltungshonorar: 32,01 € monatlich

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

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.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <2.500m
Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <1.000m
Universität <1.500m
Höhere Schule <4.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <3.500m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <1.000m
Post <1.000m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <1.000m
U-Bahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap