

**DG-Neubau in bester Lage bei der Volksoper | ruhige  
Terrasse | stilvoll und modern | 3 Zimmer möglich | U-Bahn**



**Objektnummer: 14893**

**Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1090 Wien
<b>Wohnfläche:</b>	82,90 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	95,83 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Kaufpreis:</b>	645.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner

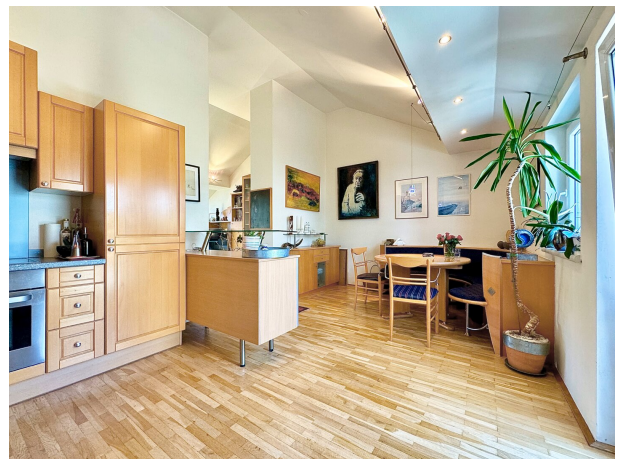
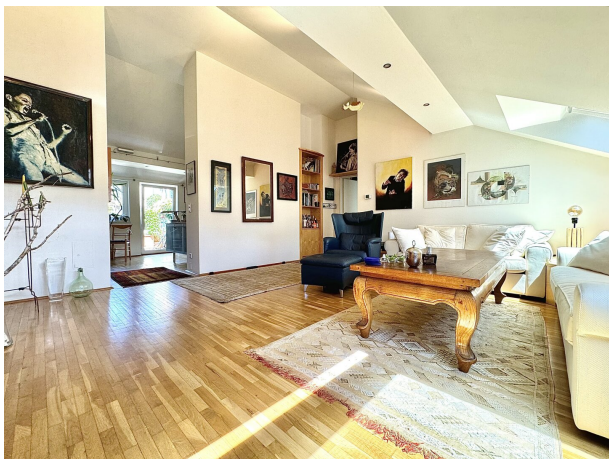


### **Maja Arsic**

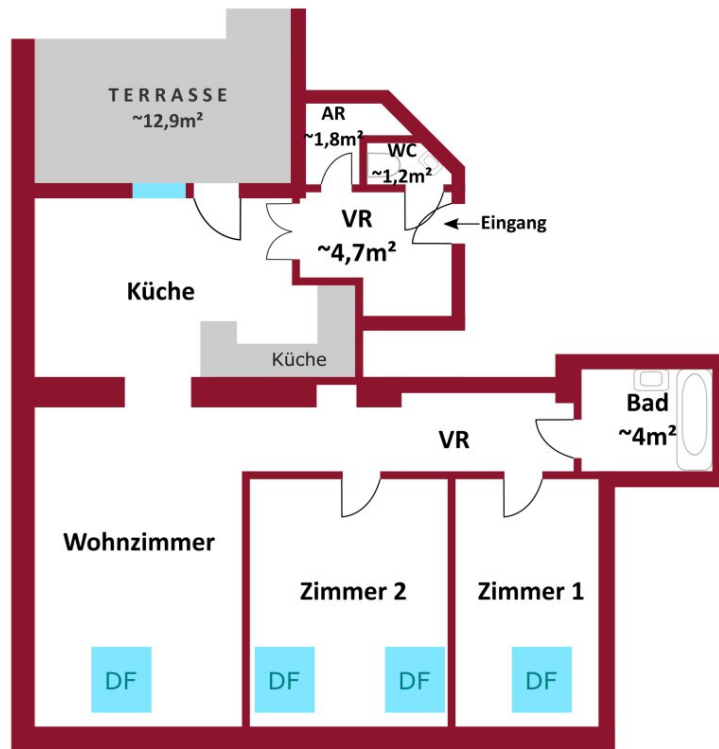
Alexander Ringsmuth GmbH  
Hackhofergasse 1  
1190 Wien

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

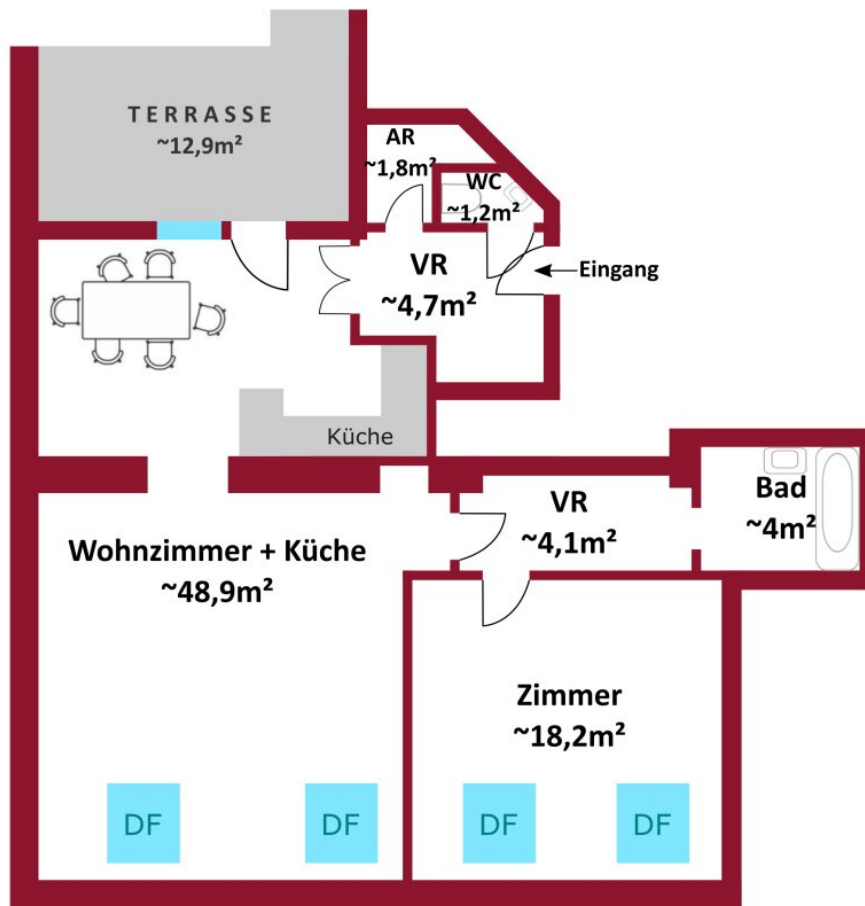
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

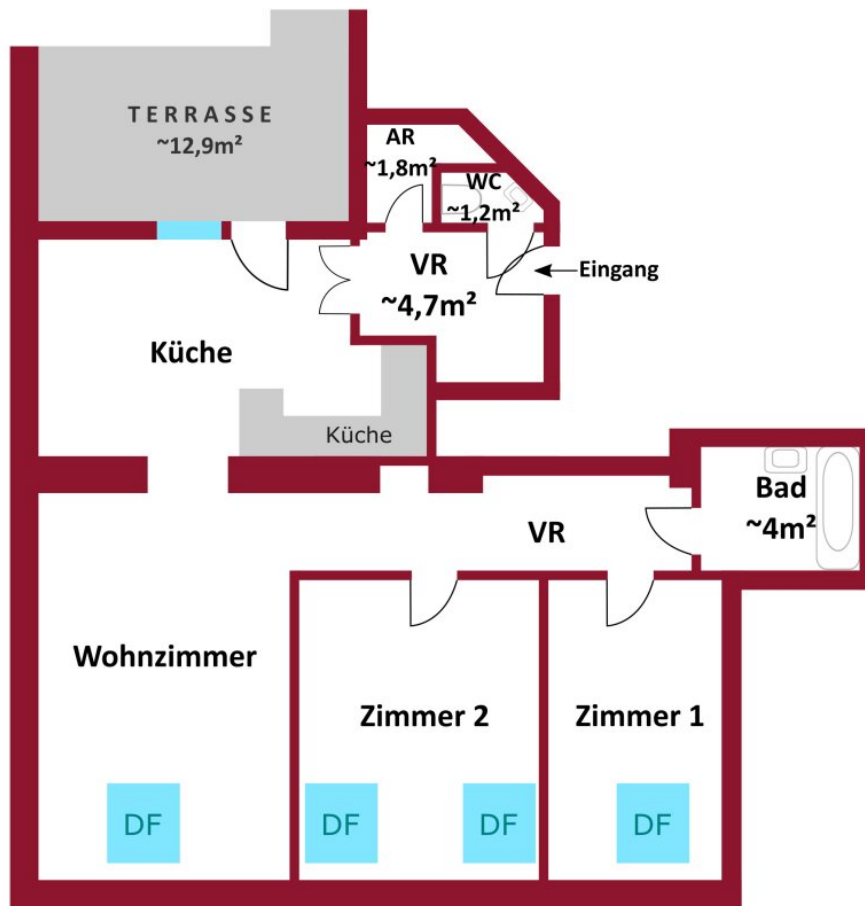






PLAN ALTERNATIV





PLAN ALTERNATIV

# Objektbeschreibung

**Stilvolle Eleganz trifft auf modernen Wohnkomfort in bester Lage!**

**Zentral und gleichzeitig ruhig? Diese eindrucksvolle Dachgeschoss-Wohnung macht es möglich!** Aufgrund der **in den Innenhof ausgerichteten Terrasse** sowie der **hohen Stockwerkslage in einem ansehnlichen Gebäude**, versteckt in einer **ruhigen Seitengasse**, genießen Sie eine **herrliche Ruhelage!**

Gleichzeitig bedarf es nur **einen Schritt vor die Haustür, um alles was das Herz begehrt griffbereit zu haben!**

Lediglich **wenige Meter trennen Sie von der Volksoper** wie auch von **der U-Bahn und anderen Bus- und Straßenbahnlinien.**

In der unmittelbaren Umgebung befindet sich zudem ein **vielfältiges Gastronomieangebot**, welches zusätzlich mit der nur **wenige Gehminuten entfernten Nußdorfer Straße** abgerundet wird.

## **Die Highlights auf einen Blick:**

- zentrale und bestens angebundene Lage
- großzügiger Schnitt und ideale Raumaufteilung
- mit Adaptierungsarbeiten kann ein drittes Zimmer dazugewonnen werden (einen Überblick darüber bietet Ihnen der beiliegende Alternativplan)
- herrlich ruhige Terrasse (ca. 13m<sup>2</sup>)
- Fußbodenheizung
- Parkettboden
- hohe, nicht störende Dachschrägen



- mehrfachverglaste Fenster
- voll ausgestattete Küche
- die Wohnung kann möbliert oder unmöbliert übergeben werden

**Auf großzügigen fast 83m<sup>2</sup> erwartet Sie die folgende Raumaufteilung:**

- Vorraum mit ausreichend Platz für Vorzimmermöbel
- äußerst geräumige Wohnküche mit leicht räumlich getrennter Küche samt großem Essbereich und Ausgang auf die Terrasse
- ideal geschnittenes Schlafzimmer
- Badezimmer mit Badewanne, Handtuchheizkörper und Waschmaschinen-Anschluss
- separates WC mit Handwaschbecken
- Abstellraum

Für zusätzlichen Stauraum sorgt ein Kellerabteil!

**Kaufpreis:**

Der Kaufpreis beläuft sich auf **645.000,-- Euro**.

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

**Die Lage:**

**Volksoper:** ca. 200m

**Liechtensteinpark:** ca. 600m

**U-Bahn:** ca. 70m

**Bus:**

40A: ca. 190m

**Straßenbahn:**

9, 40, 41, 42: ca. 190m

5, 33, 37, 38: ca. 400m

**Nußdorfer Straße:** ca. 350m

**Billa:** ca. 140m

**Spar:** ca. 300m

**Spar Gourmet:** ca. 350m

**Kindergarten:** ca. 300m

**Volksschule:** ca. 350m

**Mittelschule:** ca. 550m

**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 <500m

### **Kinder & Schulen**

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

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap