

**Erstklassiger Erstbezug: Bequemer Premium-Aufzug I
Außenbereich I hochwertiges Parkett**



Objektnummer: 14937

Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1160 Wien, Ottakring
Wohnfläche:	42,55 m ²
Nutzfläche:	45,35 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Kaufpreis:	295.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

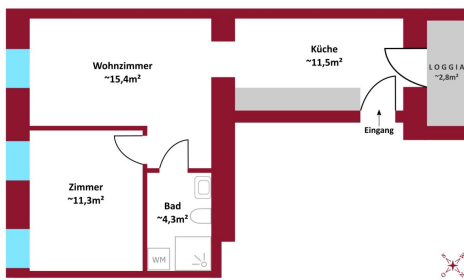


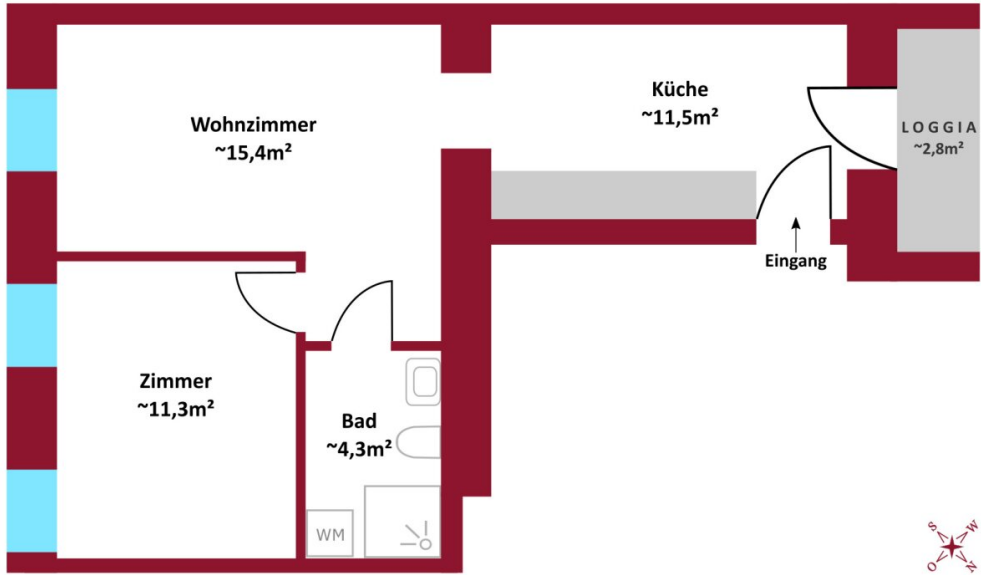
Josephiné Zender

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

In **neuem Glanz** erstrahlt diese **reizende Altbau-Wohnung**, die nach einer umfassenden Kernsanierung eine Wohnfläche von etwa **42,55 m²** bietet. Gelegen im ersten Obergeschoss, ist sie bequem über einen hochwertigen Aufzug erreichbar. Die Wohnung verfügt über eine **charmante Loggia** als zusätzlichen Außenbereich, perfekt für entspannte Momente im Freien. Die durchdachte Raumaufteilung schafft ein behagliches Wohngefühl mit einem **großzügigen Wohnbereich, Küche, einem gemütlichen Zimmer, einem stilvollen Badezimmer**. Für angenehme Wärme und Kühlung sorgt eine **moderne Fußbodenheizung**, betrieben von einer Daikin **Luftwärmepumpe**. Die Badezimmer sind mit **hochwertigen Sanitärkeramiken von Villeroy & Boch** ausgestattet. Das **elegante 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:

- Wohnzimmer, ca. 15,4 m²
- Badezimmer + WC, ca. 4,3 m²
- Zimmer, ca. 11,3 m²
- Küche, ca. 11,5 m²
- Loggia, ca. 2,8 m²

Kostenübersicht:

Verkaufspreis Wohnung: 295.000€

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

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