

**PENTHOUSE-FLAIR mit Terrasse! | ERSTBEZUG |
LUFTWÄRMEPUMPE | Nähe U-Bahn | Klimaanlage |
Fußbodenheizung | Sonnenschutz**



Objektnummer: 14970

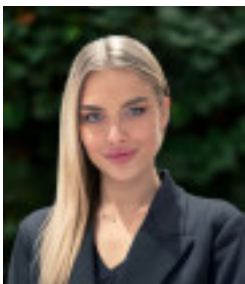
Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1120 Wien
Zustand:	Erstbezug
Wohnfläche:	90,16 m ²
Nutzfläche:	100,98 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Keller:	2,50 m ²
Heizwärmebedarf:	B 31,20 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,84
Kaufpreis:	548.500,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



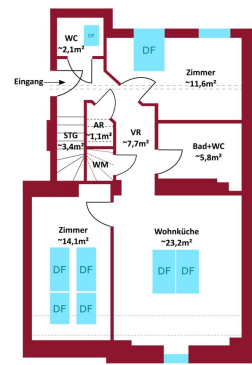
Elina Strautmane

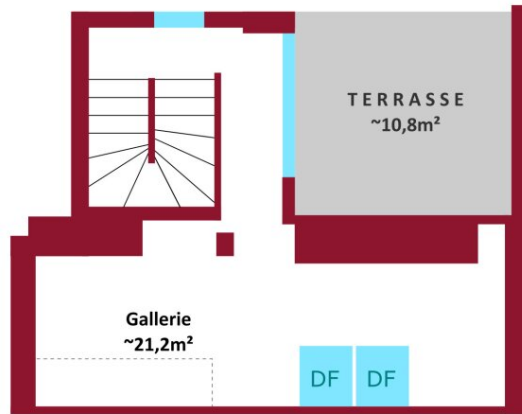
Alexander Ringsmuth GmbH
Hackhofergasse 1
1190 Wien

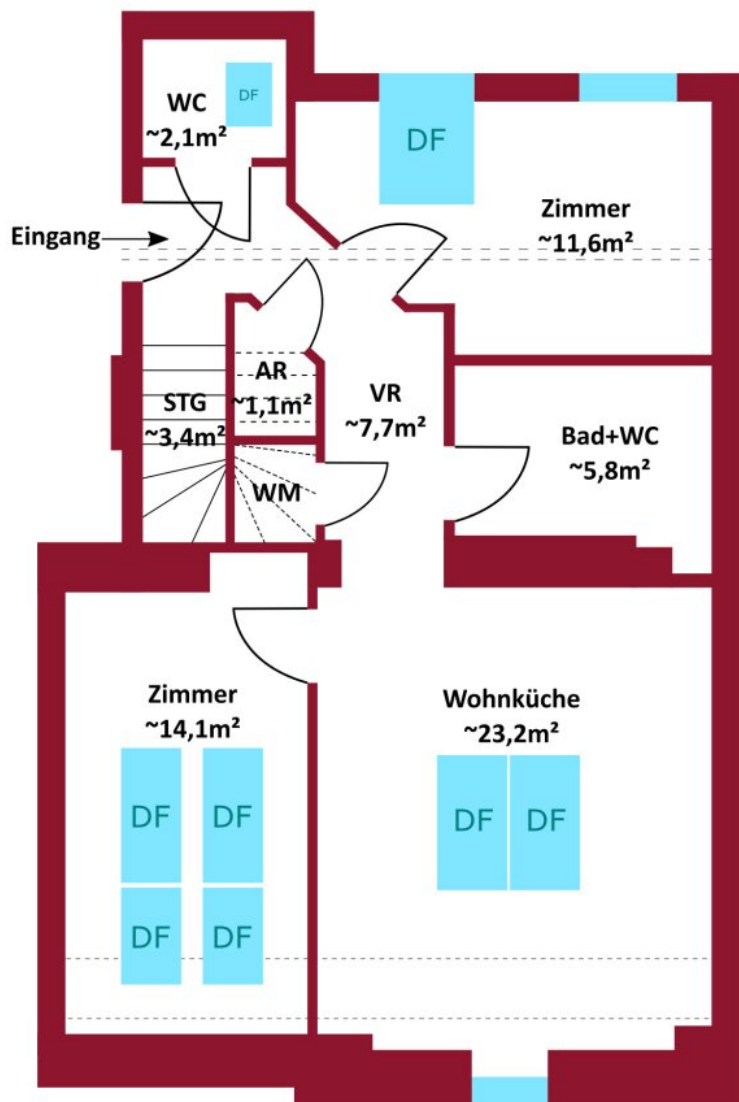
T +43 1 3709098

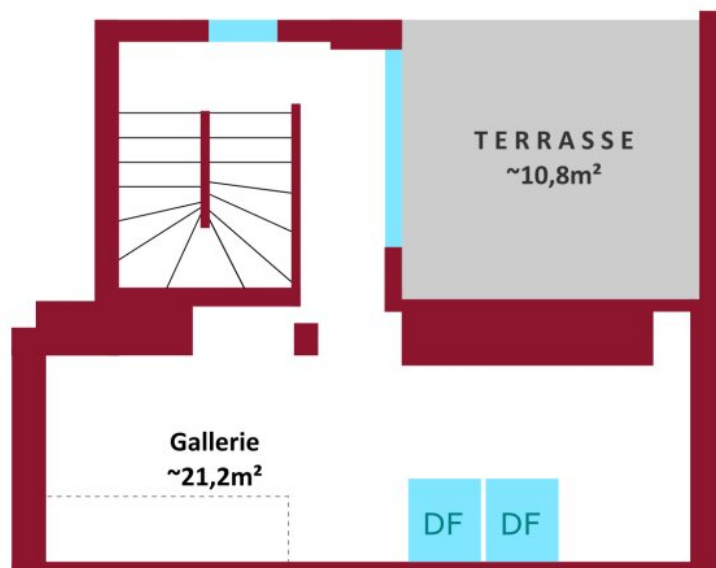












Objektbeschreibung

Die moderne Dachgeschoss-Maisonette verfügt über eine Gesamtwohnfläche von ca. 90 m² und präsentiert sich auf 2 Ebenen mit einem **gutem Raumkonzept und einer Terrasse**. Im unterem Bereich erwartet Sie eine **großzügige Wohnküche**, zwei weitere Zimmer, ein Badezimmer mit einer **Badewanne und Dusche** und ein **getrenntes WC**. Im oberen Bereich, befindet sich ein weiterer großzügiger Galerie-Raum über den man auf die **Terrasse** gelangt. Die Wohnung wurde sehr **hochwertig ausgestattet** mit **elektrischen Außenjalousien und Klimaanlage, Eichenparkett, Fußbodenheizung**, hochwertigen Fliesen und **3-fach verglasten Fenstern**.

Diese Immobilie befindet sich in einem Dachgeschossausbau eines wunderschönen Altbaugeschäftes, im 12. Bezirk. Dieser wurde 2024 fertiggestellt und besteht aus zwei tollen Wohnungen mit **großzügigen Außenflächen**. Das Gebäude ist gepflegt und wurde ebenfalls frisch saniert. Diese Immobilie befindet sich in einer ruhigeren Lage mit **guter Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und hervorragender Infrastruktur**. Das absolute Highlight der Lage, ist die **Nähe zur U-Bahn**, die Stationen "Längenfeldgasse" und "Niederhofstraße" erreichen Sie in nur ein paar Gehminuten.

Diese Wohnung besticht durch ihren **modernen Charm**, großzügigen Raumfluss, ihre **hochwertige Ausstattung und großzügige Terrasse**. Hier profitieren Sie von **perfekter Infrastruktur** und der Nähe zur **U-Bahn**, mit der Sie bequem direkt in die Stadt kommen. In nur ein paar Gehminuten erreichen Sie diverse Bildungseinrichtungen, Einkaufsmöglichkeit und verschiedene Parks.

Die 3 Zimmer Wohnung teilt sich wie folgt auf:

1. Ebene:

- Vorraum, ca. 7,67 m²
- Wohnküche, ca. 23,18 m²
- Zimmer 1, ca. 14,06 m²
- Zimmer 2, ca. 11,55 m²

- Badezimmer, ca. 5,80 m²
- WC ca. 2,41m²
- Stiege, ca. 3,40m²

2. Ebene:

- Galerie, ca. 21,23 m²
- Terrasse, ca. 10,28 m²

Die Highlights:

- großzügige Terrasse
- Klimaanlage
- großzügige Räume
- Badezimmer mit Badewanne und Dusche
- getrenntes WC
- hochwertige Ausstattung
- 3-fach verglaste Fenster mit elektrischem Sonnenschutz

- Personenaufzug
- U-Bahn Nähe
- verschiedene Einkaufs- und Erholungsmöglichkeiten
- unterschiedliche Bildungseinrichtungen
- mehrere Parks direkt in der Nähe

Kaufpreis:

Der Kaufpreis beträgt **548.500,-- Euro**.

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

Einkaufsmöglichkeiten:

Penny Markt ca. 400m

Billa ca. 700m

Verkehrsanbindung:

Arbeitergasse ca. 450m

6, 18

Marx Meidlinger Straße ca. 400m

62, BB

Längenfeldgasse ca.750m

U4, U6

Niederhofstraße ca. 750m

U6

Margaretengürtel ca. 900m

U4

Bildungseinrichtungen:

Kindergarten der Wiener Kinderfreunde ca. 600m

Städtischer Kindergarten und Hort ca. 900m

BRG Krottenbachstraße ca. 650m

GTVS Längenfeldgasse ca. 250m

Volksschule Haebergasse ca. 450m

Volksschule Deckergasse 1 GEPS ca. 650m

Schule Der Stadt Wien ca. 100m

Fachschule für wirtschaftliche Berufe/Sozialberufe m. Pflegevorbereitung ca. 900m

Freizeit:

Steinbauerpark ca. 180m

Haydnpark ca. 500m

Wilhelmsdorfer Park ca. 650m

Gerne steht Ihnen Frau Elina Strautmane für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter [0660 3956 969](tel:06603956969) zur Verfügung.

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!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <1.000m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap