

**FRÜHLINGSAKTION!!!** einzeln oder im Paket | nur wenige  
Gehminuten zur U-Bahn | hervorragende Infrastruktur |  
moderne Ausstattung | Einbauküche



**Objektnummer: 14968**

**Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1170 Wien,Hernals
<b>Wohnfläche:</b>	61,90 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	11,58 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	230.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



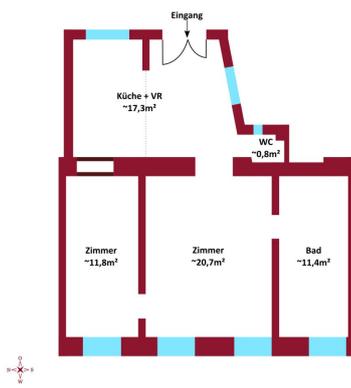
### **Elina Strautmane**

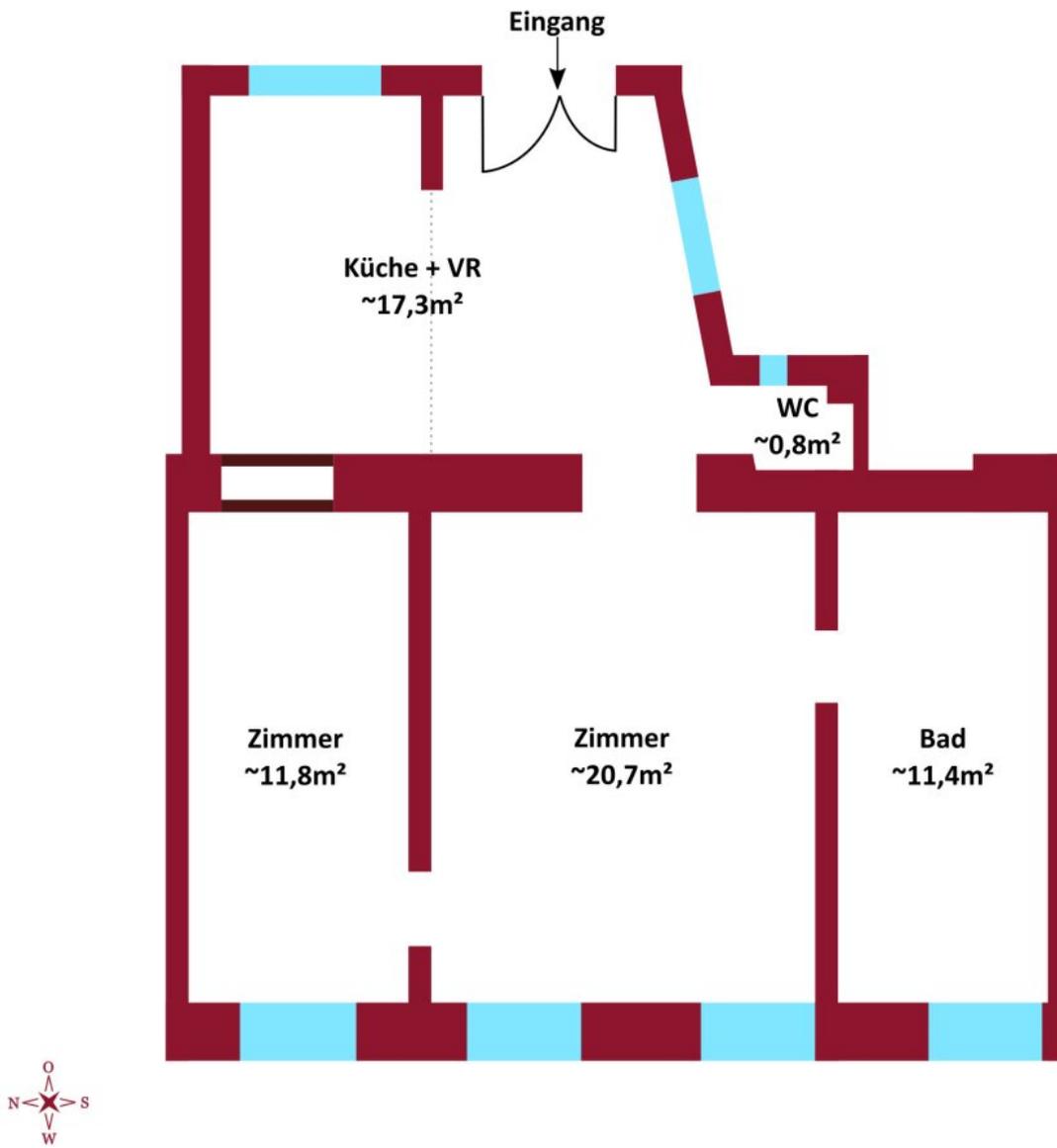
Alexander Ringsmuth GmbH  
Hackhofergasse 1  
1190 Wien

T +43 1 3709098  
H +43 660 3956969

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







## Objektbeschreibung

Diese **charmante zwei Zimmer Wohnung** verfügt über eine Gesamtwohnfläche von ca. 62 m<sup>2</sup> mit einer **guter Raumaufteilung** und eignet sich **perfekt für Singles oder Paare**. Direkt daneben befindet sich eine weitere 1-Zimmer Wohnung, die ebenfalls zum Verkauf steht. Nach Wunsch können **beide als Paket verkauft** werden. Hier besteht auch die Möglichkeit beide Einheiten zu verbinden, diese würden zusammen eine 3-Zimmer Wohnung mit ca.100m<sup>2</sup> Wohnfläche ergeben und somit sich auch gut für Familien eignen.

Die voll ausgestattete, **moderne Einbauküche** lässt keine Wünsche offen und bietet **viel Stauraum**, die Ihren Alltag erleichtern. Das **Badezimmer ist modern** gestaltet und mit hochwertigen Fliesen sowie einer Dusche ausgestattet, während ein **separates Gäste-WC** zusätzlichen Komfort bietet.

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 2 Zimmer Wohnung teilt sich wie folgt auf:

- Vorraum + Küche, ca. 17,3 m<sup>2</sup>
- Zimmer 1, ca.20,7 m<sup>2</sup>
- Zimmer 2, ca.11,8 m<sup>2</sup>
- Badezimmer, ca. 11,4 m<sup>2</sup>
- WC ca. 0,8m<sup>2</sup>

### Die Highlights:

- moderne Einbauküche

- großes Badezimmer
- einzeln oder im Paket
- Hochwertige Fliesen
- getrenntes WC
- U-Bahn Nähe
- verschiedene Einkaufs- und Erholungsmöglichkeiten
- unterschiedliche Bildungseinrichtungen
- mehrere Parks direkt in der Nähe

### **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

### **Kaufpreis:**

Der Kaufpreis beträgt **230.000,-- Euro**.

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

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap