

**Wien Mitte in 11Min erreichbar - neuwertig - vollmöbliert -
Sunset Balkon - Luftwärmepumpe - Tiefgaragenplätze**



Objektnummer: 15006

Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1110 Wien
Baujahr:	2021
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	48,07 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	1,60 m ²
Heizwärmebedarf:	B 37,20 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	299.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Michael Hellebrand

Alexander Ringsmuth GmbH
Hackhofergasse 1
1190 Wien

T +43 664 35 82 426
H +43 664 35 82 426

Wir unterstützen Sie bei Ihrer WohnTraumfinanzierung

Kaufpreis	300.000.- EUR
Kaufnebenkosten	30.000.- EUR
Abzgl.Eigenmittel	30.000.- EUR
Gesamtkreditbetrag	300.000.- EUR



**!! FINANZIERUNGEN
 BEREITS AB 10% EIGENMITTEL !!**

Laufzeit in Jahren	45	35	30	20
Monatliche Rate €	1.235,63	1.362,73	1.465,30	1.615,15

Die Angebote für Finanzierungen erfolgen durch unsere Banken-Partner. Angenommen wurde ein 10-jähriger Fix Zinssatz, wobei ALLE Finanzierungsnebenkosten (Bearbeitungsgebühr, Pfandrechtseintragung, Beglaubigung des jeweiligen Institutes und Schätzgebühren) einberechnet wurden. Alle Angaben können sich jederzeit ändern und obliegen einer Bonitätsprüfung.





Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Zuschläge	
1. Baume		20,56		
2. Wohnfläche		14,04		
3. Bad		3,54		
4. WC		1,50		
5. WC		1,50		
6. Gang		3,08		
7. Terrasse		3,26		
Summe NF:		48,07		
			Zuschläge	1,00
			Balkon	
			Zubehör	
			Keller 7'	KG
				1,00



TOP 7 - WHG

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²
Räume		
1. Wohnküche	1. OG	20.56
2. Zimmer	1. OG	14.04
3. Bad	1. OG	3.54
4. AN	1. OG	1.59
5. WC	1. OG	1.50
6. Gang	1. OG	3.58
7. Loggia	1. OG	3.26
Summe NFL		48.07

Zuschläge

Balkon 1. OG 3,02

Zubehör

Keller 7 KG 1,60



Objektbeschreibung

Wohnung Top 7

Diese wunderbare 2-Zimmer-Wohnung mit ca. 48m² inkl. Loggia und einem 3m² Balkon gliedert sich in:

- Wohnküche 20,56m²
- Zimmer 14,4m²
- Badezimmer mit Dusche, Handwaschbecken und Waschmaschinenanschluss 3,54m²
- Abstellnische 1,59m²
- getrennt begehbare WC 1,5m²
- Gang 3,58m²
- Loggia 3,26m²

Die Wohnung zeichnet sich durch folgende hervorzuhebende Punkte aus:

- Wiener Stadtrand
- Flughafen Wien in nur 13 Minuten mit dem Auto und der S-Bahn erreichbar
- Mit dem Fahrrad zur U3 „Simmering“ in nur 14 Minuten
- 390m bis zum Bahnhof „Kaiserebersdorf“ von dort nach Wien Mitte in nur 11 Minuten
- Supermärkte im Umkreis von 300m erreichbar

Ausstattungsmerkmale:

- Fußbodenheizung
- Fertigparkett Eiche Natur
- hochwertiger Fliesenbelag
- voll ausgestattete Sanitäreinrichtung
- hochwertige Alukunststofffenster
- Vollwärmeschutzfassade

- Kellerabteil
- Fahrradraum

Der Kaufpreis beläuft sich auf 299.000€

Ein Tiefgaragenstellplatz ist verpflichtend zu Kaufpreis von Euro 20.000,- zu erwerben. Betriebskosten und Reparaturrücklage von für den Stellplatz sind Euro 27,28.

erweiterte Betriebskosten:

Betriebskosten 96,18€

Reparaturrücklagen 26,58€

monatl. Gesamt inkl. Ust. 132,38€

Öffentliche Verkehrsanbindung:

- 500m **Linie 11** Haltestelle "Svetelskystraße":

Richtung Kaiserebersdorf, Zinnergasse oder Richtung "Wien Otto- Probst- Platz"

- 500m **Linie 71** Haltestelle "Svetelskystraße":
Richtung Kaisersdorf, Zinnergasse oder Richtung "Wien Börse"
- 20m **Bus 71B** Haltestelle "Etrichstraße": Richtung Kaiserebersdorf oder "Wien
Zentralfriedhof Tor 3."
- 20m **Bus 71A** Haltestelle "Etrichstraße": Richtung Schwechat Bahnhof (in ca. 15 min)
- 50m **Bus N71** Haltestelle "Hauptwerkstätte": Richtung "Wien Oper/ Karlsplatz" (in ca.
25 min)
- **Bahnhof Kaisereberdorf**: R, S2, S7
- **Bahnhof Schwechat**: R, S2, S7

**Gerne steht Ihnen Herr Michael Hellebrand für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare
Besichtigungstermine unter [0664 3582426](tel:06643582426) 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!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <7.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <500m
Universität <6.500m
Höhere Schule <6.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <4.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Flughafen <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap