

**IDEALE LAGE | U-Bahn + Schnellbahn in Gehweite |  
großzügiger Grundriss mit viel Potential | Loggia | Lift |  
grüner Innenhof**



**Objektnummer: 15122**

**Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1200 Wien
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	77,47 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	83,02 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 55,86 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,28
<b>Kaufpreis:</b>	349.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



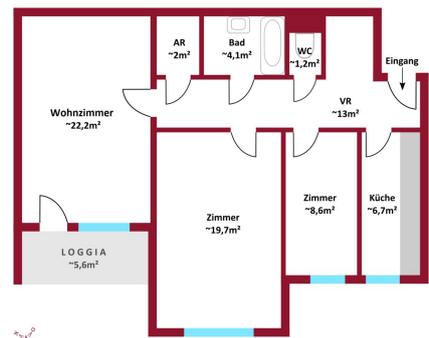
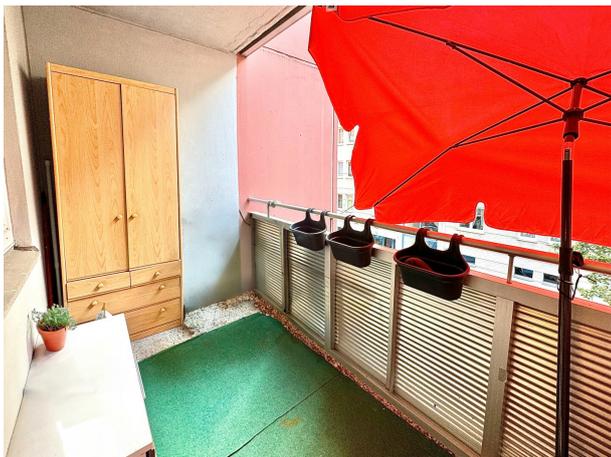
**Maja Arsic**

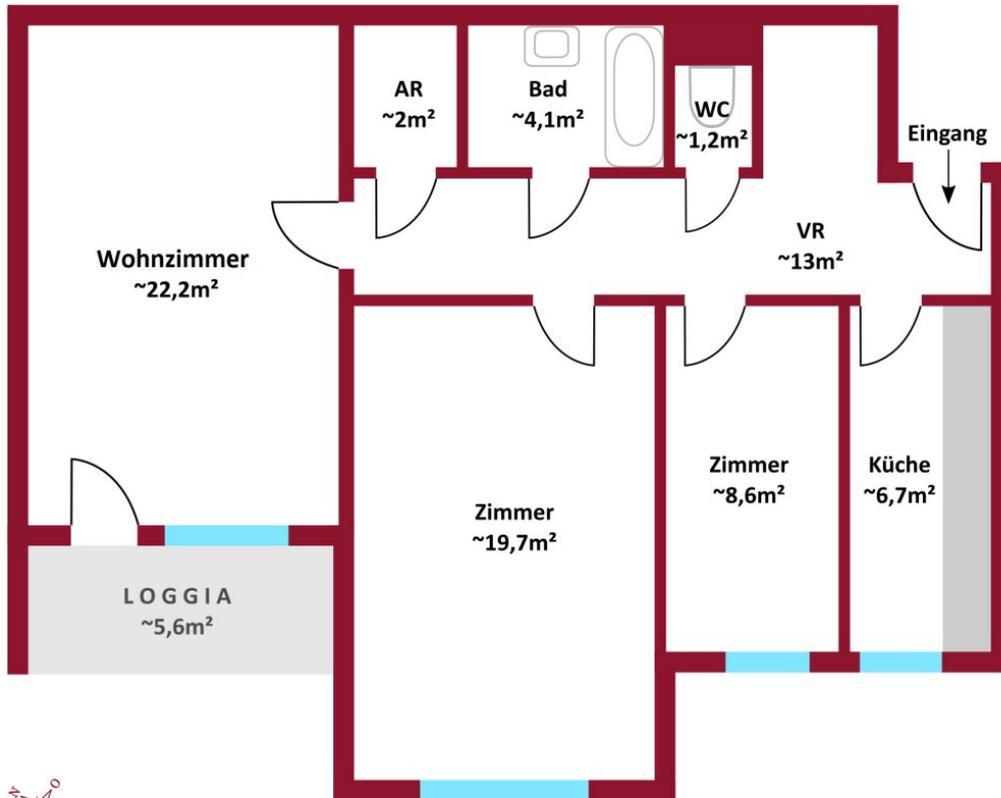
Alexander Ringsmuth GmbH  
Hackhofergasse 1  
1190 Wien

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

G  
V







## Objektbeschreibung

In einer **ruhigen Gasse zwischen dem Handelskai und der Dresdner Straße** umgeben von einer **hervorragenden Infrastruktur und öffentlichen Anbindung** befindet sich diese **schicke 3-Zimmer-Wohnung mit Loggia!**

Die Wohnung zeichnet sich mit einer **tollen und geräumigen Raumaufteilung** sowie ihrem **großen Potential** aus! So kann durch Adaptierungsarbeiten das **ein oder andere Zimmer vergrößert oder dazugewonnen** werden.

Erreicht wird die im **2. Stock gelegene Wohnung barrierefrei über den Lift.**

Auf großzügigen **ca. 77,47m<sup>2</sup>** erstreckt sich die **folgende Raumaufteilung:**

- äußerst geräumiges Vorzimmer mit toller Nische, welche den idealen Platz für Vorzimmermöbel bietet
- großes Wohnzimmer mit Ausgang auf die Loggia
- separate Küche
- 2 Schlafzimmer
- Abstellraum
- Badezimmer mit Badewanne und Waschmaschinenanschluss
- separates WC

Für den zusätzlichen Stauraum sorgt ein **zugehöriges Kellerabteil.**

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

- TOP-Lage
- Loggia
- Vorraum, aus welchem alle Zimmer separat begehbar sind
- doppelverglaste Fenster mit Innenjalousien
- Lift im Haus
- zugehöriges Kellerabteil
- Waschküche
- Fahrradraum
- grüner Innenhof zur Mitbenutzung

### **Kaufpreis:**

Der Kaufpreis beläuft sich auf **349.000,-- Euro**.

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

### **Die Lage:**

**Sie genießen eine mehr als nur vorteilhafte Lage!**

Aus dem Haus raus befindet sich **linker Hand ein Park** und **rechter Hand schon ein Billa Plus!**

Lediglich **ca. 3 Minuten** sind es zum **Bahnhof Traisengasse** und nur **ca. 10 Minuten** zur **U-Bahn-Station der Linie U6.**

Auch die **Millennium City mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten** und einem **tollen Gastronomieangebot** kann **bequem zu Fuß** erreicht werden.

**Bahnhof Traisengasse** ca. 220m

**U6** ca. 700m

**Bus:**

**5A, 37A** ca. 180m

**11A, 11B** ca. 400m

**Straßenbahn:**

**1, 2** ca. 350m

**Billa Plus** ca. 110m

**Hofer** ca. 500m

**Millennium City** ca. 850m

**Kindergarten:** ca. 180m

**Volksschule:** ca. 450m

**Mittelschule:** ca. 350m

**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)

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap