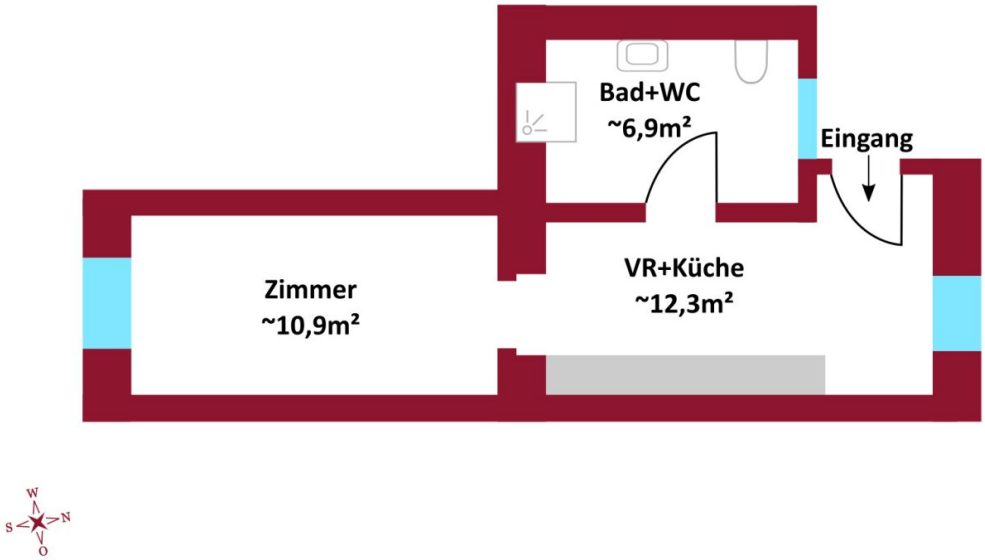
# Single-Hit: Erstbezug nach Sanierung, Altbauflair & die U4 direkt ums Eck!




Grundriss

**Objektnummer: 15116**

**Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Wohnung |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1120 Wien |
| **Wohnfläche:** | 30,05 m² |
| **Zimmer:** | 1 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Heizwärmebedarf:** | B 22,60 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | A++ 0,52 |
| **Kaufpreis:** | 165.000,00 € |

**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

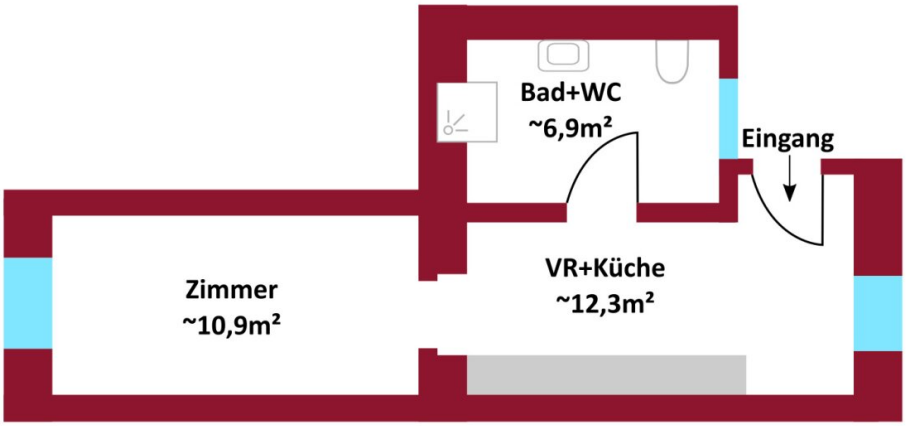
## Ihr Ansprechpartner

**Jakob Amadei**

Alexander Ringsmuth GmbH
Hackhofergasse 1
1190 Wien

T +43 1 3709098
H +43 664 4247162

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


Bad+WC
~6,9m²
Eingang
Zimmer
~10,9m²
VR+Küche
~12,3m²

W
S
N
O

# Objektbeschreibung

**Gemütliche 1-Zimmer-Wohnung mit praktischer Raumaufteilung in Fertigstellung**

Diese kompakte 1-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss eines gepflegten Altbaus bietet eine gut durchdachte Raumaufteilung auf ca. 30 m² und eignet sich ideal für Singles oder als Paare. Die Wohnung befindet sich gerade in Fertigstellung und kann noch an Ihre individuellen Wünsche angepasst werden.

Der Eingangsbereich führt in den Vorraum, der ausreichend Platz für eine Garderobe bietet. Direkt daneben befindet sich das Bad mit WC und Dusche, das praktisch gestaltet ist. Die angrenzende Küche mit ca. 12 m² bietet genügend Raum für eine gemütliche Essecke.

Das Schlafzimmer mit ca. 11 m² ist gut geschnitten und lässt sich optimal mit einem Bett und einem Kleiderschrank einrichten.

Die Wohnung überzeugt durch ihre praktische Raumaufteilung, die klare Struktur und die separate Küche, die sie von typischen 1-Zimmer-Wohnungen abhebt.

Sie kann unsaniert zum Kaufpreis von **165.000 €** erworben werden oder in saniertem Zustand für **198.000 €.**

**Die 1 Zi. Wohnung teilt sich wie folgt auf:**

- Küche, ca. 12 m²
- Badezimmer, ca. 7 m²
- Zimmer, ca. 11 m²

**Kostenübersicht:**

Verkaufspreis Wohnung: unsaniert: 165.000€ und saniert 198.000€

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

**Gerne steht Ihnen Herr Jakob Amadei für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter +43 664 424 7162 zur Verfügung.**

www.ringsmuth-immobilien.at

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <2.000m

**Kinder & Schulen**
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <500m
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 <1.000m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap