

**Stadtblick! barrierefrei! Loggia | 5. Liftstock | Super  
Anbindung**



**Objektnummer: 15139**

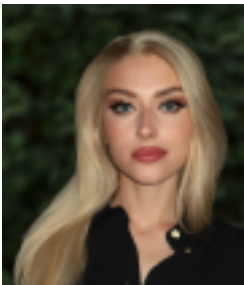
**Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1170 Wien,Hernals
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	45,80 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	45,80 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	1
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 59,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,29
<b>Kaufpreis:</b>	199.900,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	78,50 €
<b>USt.:</b>	7,85 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



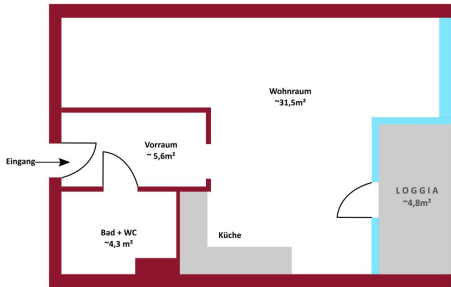
### Alexandra Frenkel

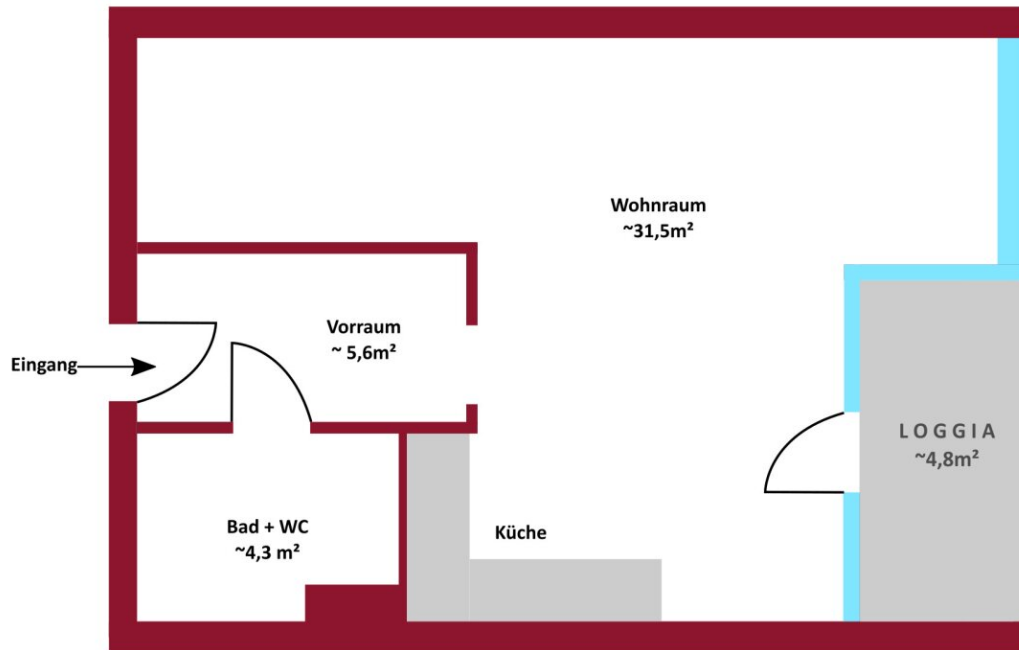
Alexander Ringsmuth GmbH  
Hackhofergasse 1  
1190 Wien

T +43 1 3709098









## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht **eine südlich gerichtete Neubauwohnung** mit Loggia, die dank ihrer Ausrichtung den ganzen Tag über sonnendurchflutet ist. Sie befindet sich im **5. Stock** und ist barrierefrei mittels **Aufzug** erreichbar. Auf rund **41 m<sup>2</sup> Wohnfläche zuzüglich** einer schön verglasten, **4,8 m<sup>2</sup> großen Loggia** überzeugt diese Wohnung mit viel Tageslicht und einem schönen Stadtblick.

Der helle, geräumige Wohnbereich ist mit hochwertigem **Parkettboden** ausgestattet, und die **moderne Einbauküche** fügt sich perfekt ein. Die Einbauküche ist vollausgestattet, auch mit **Geschirrspüler** und **Waschmaschine**. Das Badezimmer verfügt über eine **Badewanne** und WC, die Beheizung erfolgt über die Hauszentralheizung die mit Gas befeuert wird.

Die Wohnung überzeugt durch eine sehr gute **Anbindung** an den **öffentlichen Verkehr**. Die **Straßenbahnlinien 2, 9, 44** und **46** sind in wenigen Minuten erreichbar, und die **U-Bahn-Stationen U6 Josefstädter Straße** sowie **U6 Alser Straße** liegen nur 13 Gehminuten entfernt.

Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, zahlreiche Restaurants & Cafés, **Ottakringer Brauerei-Viertel** und der beliebte **Brunnenmarkt** befinden sich ebenfalls in unmittelbarer Nähe.

Der Kaufpreis für die Wohnung beläuft sich auf 199.900,-- **Euro**.

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

Die derzeitigen monatlichen Betriebskosten schlüsseln sich wie folgt auf:

Betriebskosten: 78,50€ zzgl. 10% MWSt.

Wasser: 17,25€ zzgl. 10% MWSt.

Heiz-Akto: 59,71€ zzgl. 20% MWSt.

IH Rücklage: 40,81€

**Gerne steht Ihnen Frau Alexandra Frenkel für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter 0676 376 99 34 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 <1.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <1.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

#### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

#### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap