

**U3 in ca. 4 Gehminuten! VOLLSANIERT - voll  
ausgestattete Küche - 2 Fach Verglasung -  
Kinderwagenraum**



**Objektnummer: 15134**

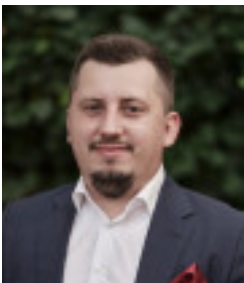
**Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1110 Wien
<b>Wohnfläche:</b>	39,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	39,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	4,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	169.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

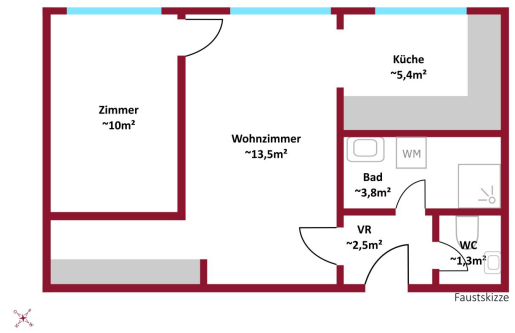


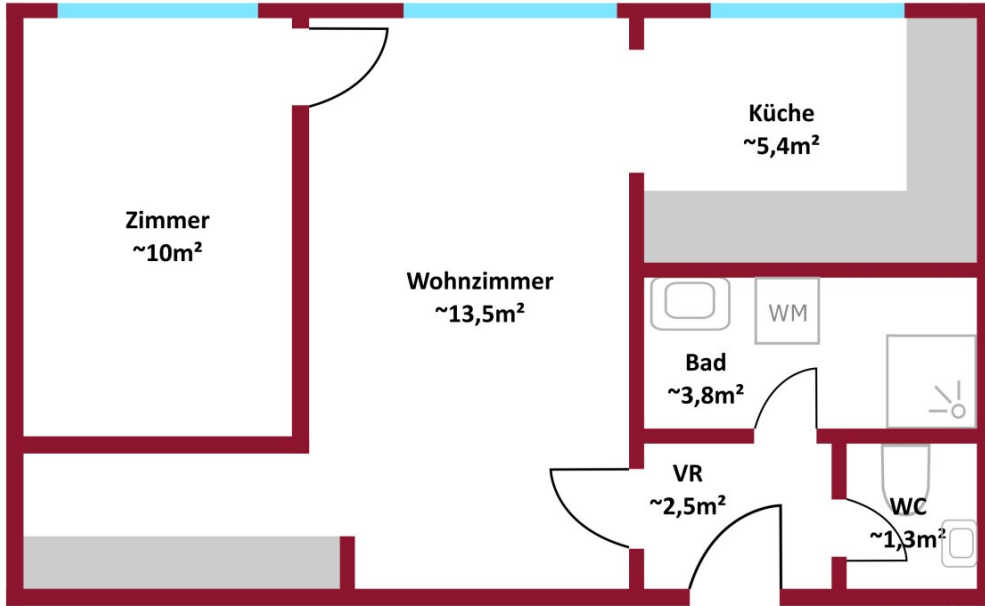
### Alexandru Filimon

Alexander Ringsmuth GmbH  
Hackhofergasse 1  
1190 Wien

T +43 660 285 0330  
H +43 660 285 0330

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





Faustskizze



## Objektbeschreibung

In einer **ruhigen Gasse zwischen der Simmeringer Hauptstraße und der Geiselbergstraße** umgeben von einer **hervorragenden Infrastruktur und öffentlichen Anbindung** befindet sich diese **schicke 2-Zimmer-Wohnung**.

Mit einer **Wohnfläche von ca. 39m<sup>2</sup>** teilt sich die Wohnung wie folgt auf:

- Vorraum
- Wohnzimmer mit Einbauschränk
- Schlafzimmer
- Küche
- getrennte Toilette mit Waschbecken
- Badezimmer mit Dusche und Waschmaschinenanschluss

### Kurzinfo Ausführung und Ausstattung:

- Parkett
- Hochwertiger Fliesenbelag
- Mehrfachverglasung aller Glaselemente
- voll ausgestattete Sanitäreinrichtung und Wandspiegel mit LED
- alle Leitungen (Strom + Wasser) in der Wohnung neu verlegt

- Gegensprechanlage
- Kinderwagenraum
- Fahrradraum
- Keller

### **Öffentliche Verkehrsmittel:**

ca. 300m U3 Enkplatz

ca. 450m S-Bahn S7

ca. 200m Straßenbahn 71

ca. 200m Buslinie N71

### **Einkaufsmöglichkeiten:**

ca. 500m Lidl

ca. 450m Billa Plus

ca. 450m Spar

### **Kaufpreis:**

Der Kaufpreis beläuft sich auf **169.000,-- Euro**.

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

Betriebskosten (Rücklage nicht inkludiert) : 92,1€ pro Monat (inkl. 10% USt.)

**Gerne steht Ihnen Herr Alexandru Filimon für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter 0660 285 0330 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 <1.000m

Krankenhaus <2.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Universität <1.500m

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 <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap