

**Erstbezug in Dachgeschossraum | ruhige hofseitige  
Loggia | Luftwärmepumpe + Kühlung | Sonnenschutz an  
allen Fenstern**



**Objektnummer: 15203**

**Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |                      |
|--------------------------|----------------------|
| <b>Art:</b>              | Wohnung              |
| <b>Land:</b>             | Österreich           |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 1160 Wien            |
| <b>Wohnfläche:</b>       | 66,48 m <sup>2</sup> |
| <b>Nutzfläche:</b>       | 79,50 m <sup>2</sup> |
| <b>Zimmer:</b>           | 3                    |
| <b>Bäder:</b>            | 1                    |
| <b>WC:</b>               | 1                    |
| <b>Balkone:</b>          | 1                    |
| <b>Kaufpreis:</b>        | 549.600,00 €         |
| <b>Provisionsangabe:</b> |                      |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

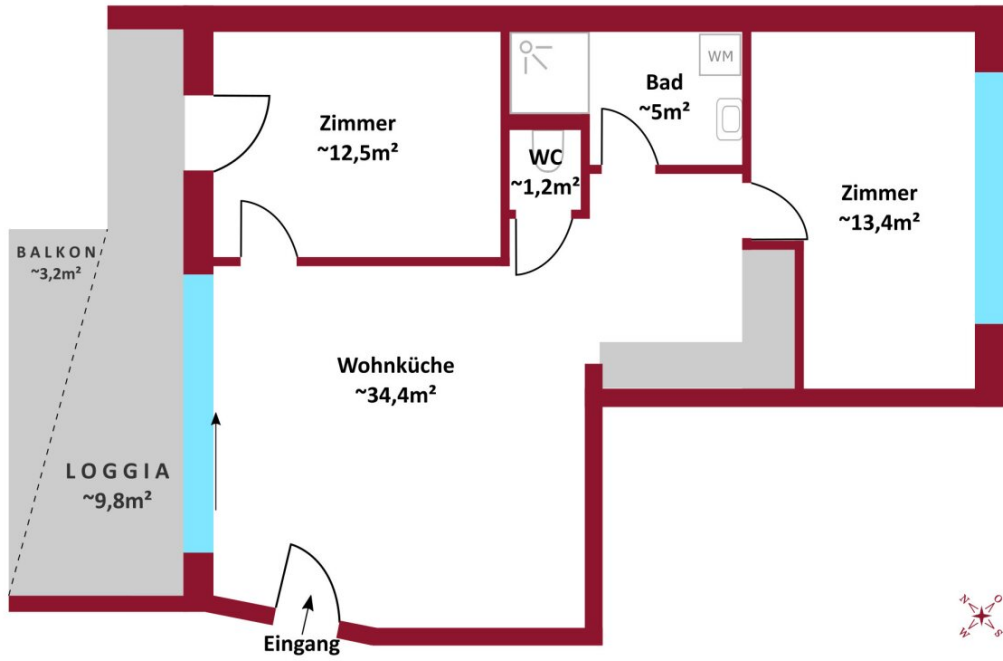


### **Benjamin Bornschein**

Alexander Ringsmuth GmbH  
Hackhofergasse 1  
1190 Wien

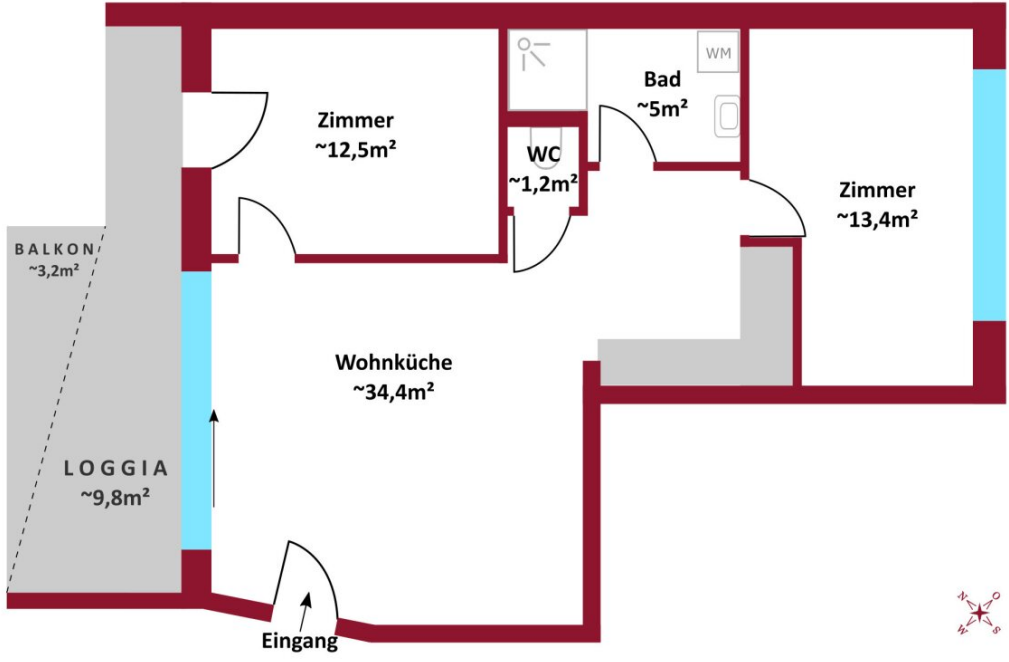
T +43 1 3709098  
H +43 699 18108567

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









## Objektbeschreibung

**Energieeffiziente Luftwärmepumpe inkl. Kühlung + Fußbodenheizung und vieles mehr:** Diese **Erstbezugs-3-Zimmer-Dachgeschosswohnung**, mit ca. 66,48m<sup>2</sup> Wohnfläche und einer ruhigen innenhofseitigen Außenfläche von ca. 13,02m<sup>2</sup>, besticht durch ihre sehr gut durchdachte Raumaufteilung. Sie befindet sich im ersten Dachgeschoss, ohne Dachschrägen, und ist barrierefrei über einen Aufzug zu erreichen. Die Wohnung wird durch eine Daikin-Luftwärmepumpe je nach Bedarf über eine Fußbodenheizung beheizt, oder Fancoils Gebläsegerät gekühlt. Das Badezimmer ist mit hochwertigen Sanitärkeramiken von Villeroy & Boch ausgestattet. Elektrische Rollläden an allen Glaselementen, sowie ein elegantes Holzparkett runden dieses attraktive Angebot ab.

### Kurzinfo Ausführung & Ausstattung:

- 3-fach Verglasung und Aussensonnenschutz aller Fenster
- Luftwärmepumpe der Firma Daikin,
- Heizung durch Fußbodenheizung,
- Fancoils Gebläsegerät zur Kühlung
- Holzparkett aus Eiche,
- Villeroy & Boch Sanitärkeramik,
- großflächiges Feinsteinzeug oder Fliesen,
- Außenflächen: witterungsbeständige WPC-Dielen,

**Verkaufspreis Wohnung: 549.600€**

### **Laufende Kosten monatlich:**

monatliche Betriebskosten: 167,79€ zzgl. Ust.

Liftbetriebskosten: 45,79€ zzgl. Ust.

Reparaturrücklage: 80,85€

**Sonderwünsche können aktuell noch in gemeinsamer Absprache berücksichtigt werden.**

**Baubeginn:** Herbst 2023, kurz vor Fertigstellung

**Gerne steht Ihnen Herr Benjamin Bornschein für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter [0699 181 08 567](tel:069918108567) zur Verfügung.**

[www.ringsmuth-immobilien.at](http://www.ringsmuth-immobilien.at)

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

#### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.000m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap