

**!! WEIHNACHTSAKTION I PREISREDUKTION !! Top saniert
I 2 Zimmer machbar I Nachbarwohnung ebenfalls
verfügbar I inkl. Küche I U-Bahn-Nähe I**



Objektnummer: 15217

Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1170 Wien
Wohnfläche:	39,20 m ²
Nutzfläche:	40,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
Kaufpreis:	170.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



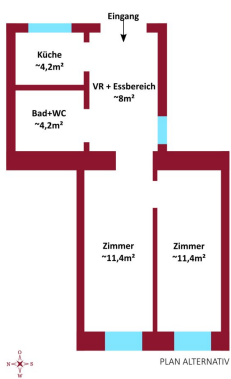
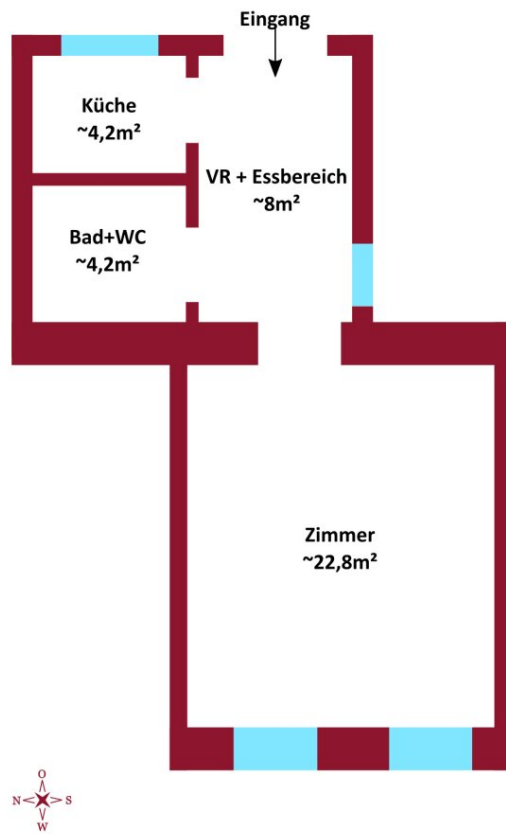
Maja Arsic

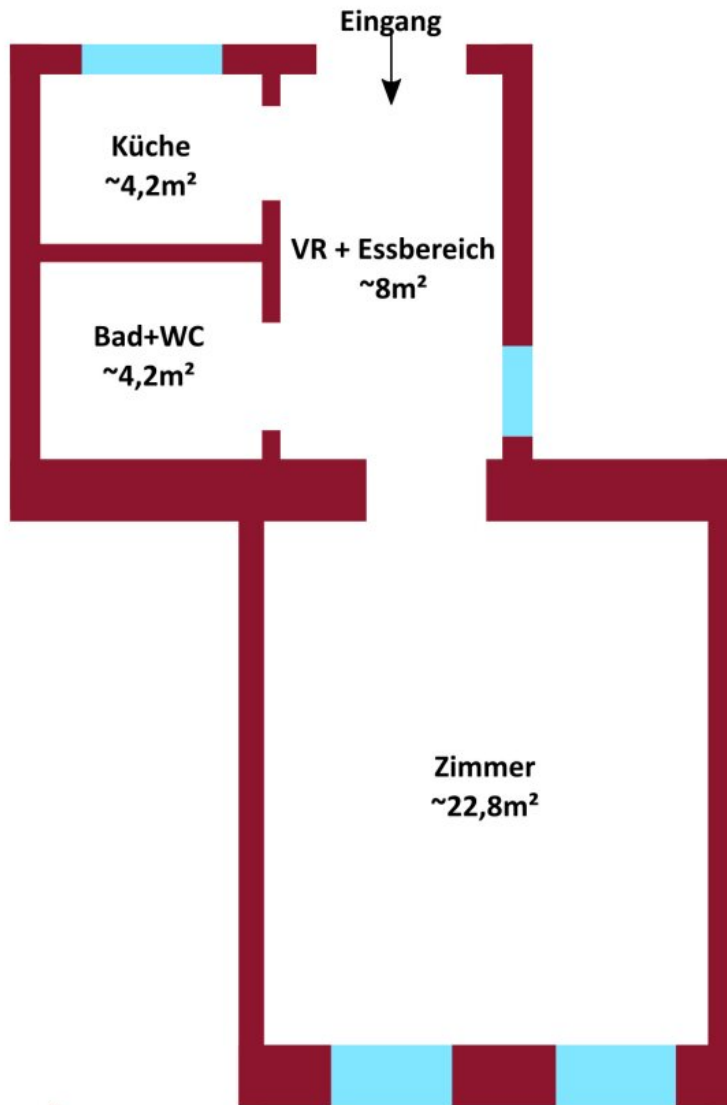
Alexander Ringsmuth GmbH
Hackhofergasse 1
1190 Wien

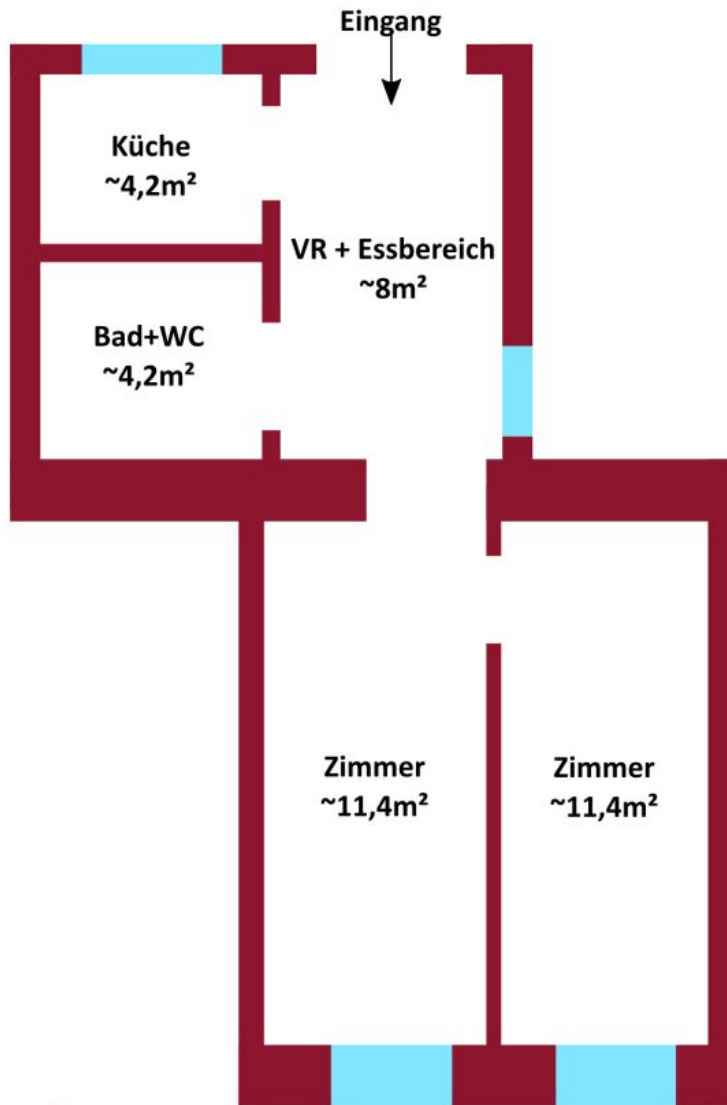
T +43 699 18 04 71 30
H +43 699 18 04 71 30

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









PLAN ALTERNATIV

Objektbeschreibung

**** WEIHNACHTSAKTION mit PREISREDUKTION ****

Ein Kauf - mehrere Möglichkeiten!

Der **äußerst vorteilhafte Grundriss** erlaubt es durch leichte Adaptierungsarbeiten ein **zusätzliches Zimmer dazuzugewinnen** und somit diese schicke 1-Zimmer-Wohnung einfach und schnell in eine **2-Zimmer-Wohnung zu verwandeln!**

Einen Einblick darüber verschafft Ihnen der beiliegende **Alternativplan!**

Zusätzlich besteht auch die Möglichkeit, ein **WOHNUNGSPAKET** zu erwerben: Die **angrenzende Nachbarwohnung steht ebenfalls zum VERKAUF!** Bei dieser handelt es sich um eine **ca. 62m² große 2-Zimmer-Wohnung**, somit würde man eine **Gesamt-Wohnfläche von ca. 101m²** gewinnen.

Der **Gesamt-Kaufpreis für beide Wohnungen** (gesamt ca. 101m²) beläuft sich auf **400.000,-- Euro.***

Die Highlights im Überblick:

- generalsaniert
- Erwerb der Nachbarwohnung möglich
- durch leichte Adaptierungsarbeiten in eine 2-Zimmer-Wohnung verwandelbar (s. Alternativplan)
- geringe Betriebskosten: 82,10 Euro (inkl. Rücklage und USt.)
- zugehöriges Gang-WC als zusätzlicher Stauraum
- über 3m hohe Decken

- separate Küche

- ideale Infrastruktur

Auf einer sehr gut angelegten Wohnfläche von ca. 39,2m² erwartet Sie die folgende Raumaufteilung:

- Vorraum mit reichlich Platz für einen Essbereich oder Vorzimmermöbel

- separate Küche

- schickes Badezimmer mit moderner Walk-In-Dusche

- großzügiger Wohn-/Schlafraum

Der Kaufpreis:

Der Kaufpreis beläuft sich auf **170.000,-- Euro**.*

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

** Die Weihnachtsaktion mit Preisnachlass gilt bei einer Kaufanbotslegung bis spätestens 31. Dezember 2024.

Danach wird die Wohnung wieder zu ihrem ursprünglichen Preis verkauft!

Die Lage:

Es bedarf nur einen Schritt vor die Tür, um eine tolle Infrastruktur zu genießen!

Nur **wenige Meter entfernt** befindet sich die Haltestelle der **Straßenbahnlinie 43, ca. 5**

Gehminuten entfernt die U-Bahn-Linie U6.

Im Nachbargebäude befindet sich ein **Interspar**, **eine Straße weiter ein Hofer.**

Die Jörgerstraße sowie die Hernalser Hauptstraße sorgen zudem für ein **vielfältiges Gastronomieangebot.**

U-Bahn (U6): ca. 350m

Straßenbahn 43: ca. 95m

Interspar: im Nachbargebäude

Hofer: ca. 280m

Jörgerbad: 220m

Elterleinplatz (mit Einkaufszentrum): ca. 400m

Volksschule: ca. 400m

Mittelschule: ca. 300m

Gymnasium: ca. 500m

Gerne steht Ihnen Frau Maja Arsic für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter 0699 180 47 130 zur Verfügung.

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.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

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 <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap