

**Spitzen Grundriss mit VIEL POTENTIAL I 4 Zimmer
möglich I voll ausgestattete Küche I großes Kellerabteil I
Loggia I Ruhelage**



Objektnummer: 15196

Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	81,60 m ²
Nutzfläche:	86,23 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	9,80 m ²
Kaufpreis:	378.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



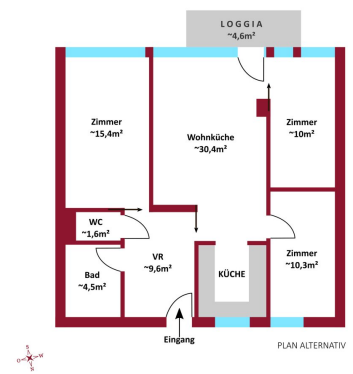
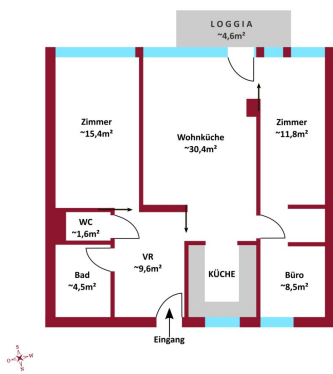
Maja Arsic

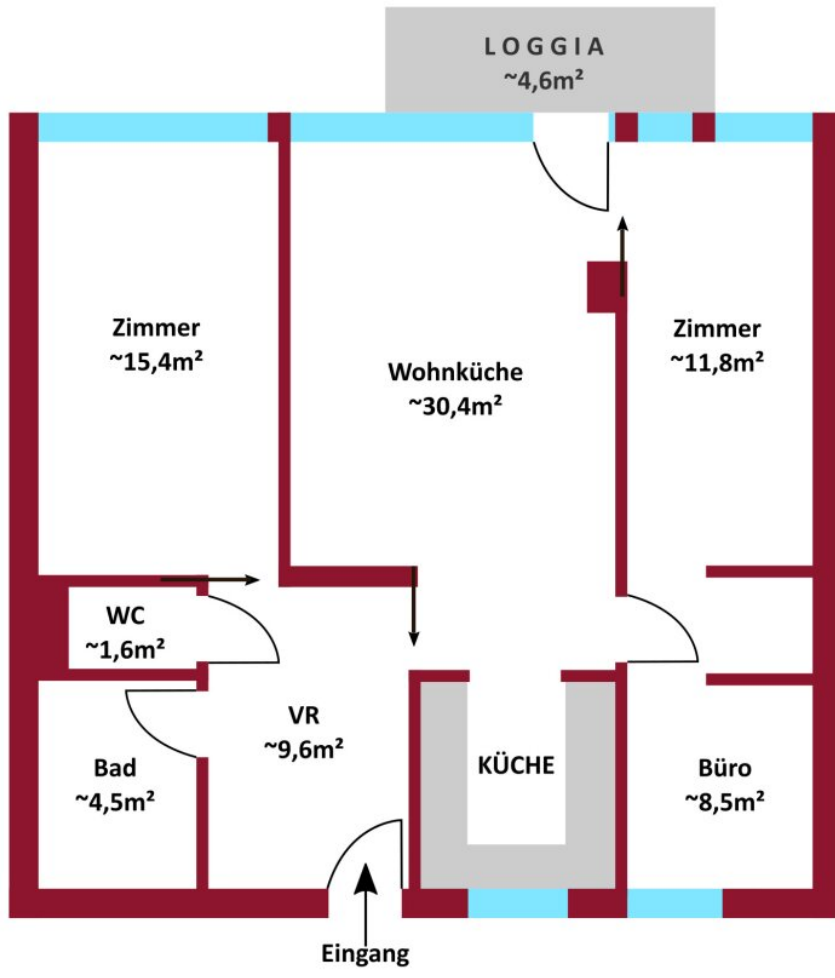
Alexander Ringsmuth GmbH
Hackhofergasse 1
1190 Wien

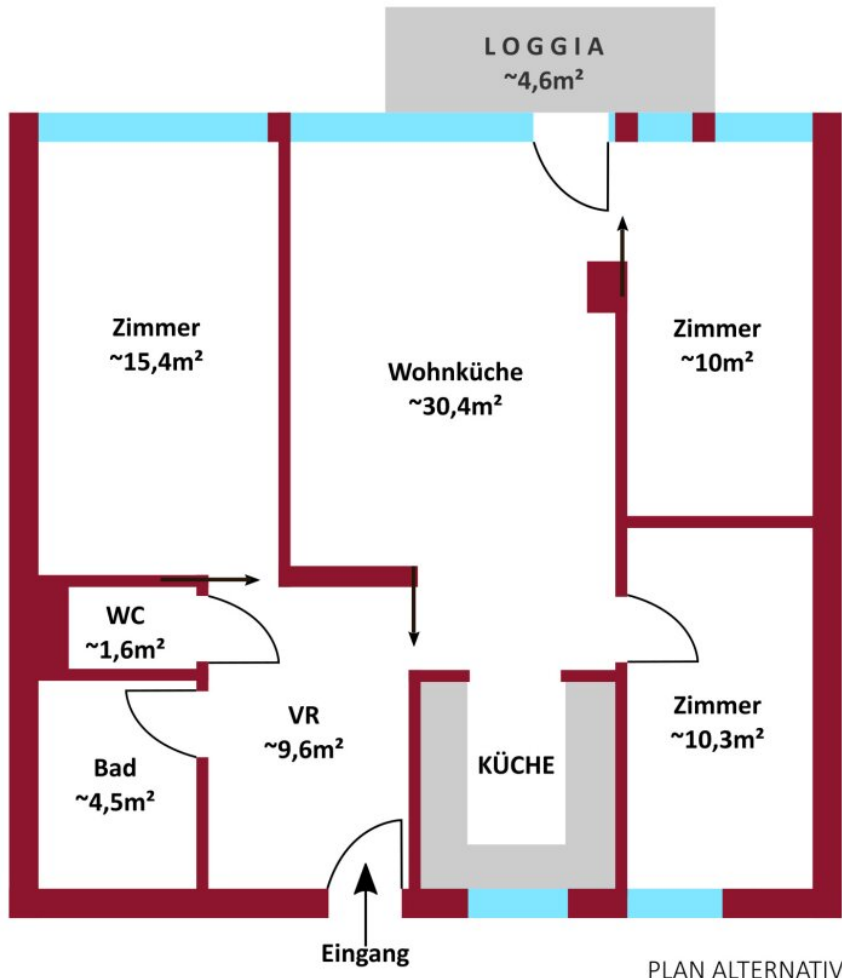
T +43 699 18 04 71 30
H +43 699 18 04 71 30

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur









PLAN ALTERNATIV

Objektbeschreibung

In einer **sehr ruhig gelegenen Gasse**, umgeben von einer **tollen Infrastruktur** befindet sich die **3-Zimmer-Wohnung, welche nur so vor Potential strotzt!**

Die **Wohnfläche von ca. 81,60m²** ist **mehr als nur gut angelegt!** Der **vorteilhafte Grundriss** erlaubt es, mit nur kleinen Adaptierungsarbeiten ein **viertes Zimmer dazuzugewinnen!** Einen Überblick darüber verschafft Ihnen unser beigelegte Alternativplan!

Ihre **breitflächigen Fensterfronten** verleihen der Wohnung einen **einladenden und willkommenheißen Wohlfühlcharakter**, welcher zusätzlich durch die **charmante, südlich ausgerichtete Loggia** unterstrichen wird.

Die Highlights im Überblick:

- Neubau
- südlich ausgerichtete Loggia
- Möglichkeit, ein viertes Zimmer zu gewinnen
- tolle Raumaufteilung
- Parkettboden
- doppelverglaste Fenster
- Außenbeschattungen
- voll ausgestattete Küche
- platzsparende Schiebetüren
- äußerst großzügiges Kellerabteil

- Fahrradraum
- Garagenplatz zum Anmieten

Auf einer **Wohnfläche von ca. 81,60m²** erstreckt sich die **folgende Raumaufteilung**:

- geräumiges Vorzimmer mit reichlich Platz für Vorzimmermöbel
- Wohnküche mit räumlich leicht getrennter Küche sowie Ausgang auf die Loggia
- 2 Schlafzimmer, davon eines mit begehbarem Schrank
- 1 weiterer Raum, ideal als Gästezimmer oder Büro
- Badezimmer mit Badewanne
- separates WC

Der Kaufpreis:

Der Kaufpreis beläuft sich auf **378.000,-- Euro**.

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

Die Lage:

Es erwartet Sie eine **tolle Nachbarschaft!**

Geschäfte des täglichen Bedarfs, Ärzte, Apotheken und ein vielfältiges Gastronomieangebot stehen in der **unmittelbaren Umgebung** zur Verfügung.

Auch **zahlreiche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten** werden u.a. mit dem **Oberen Mühlwasser** sowie dem **Nationalpark Donau-Auen** geboten.

Bus:

92A, 93A, 97A, 98A: ca. 230m

26A: ca. 750m

Straßenbahn:

26: ca. 450m

U-Bahn:

U2: ca. 1,2km

Hofer: ca. 700m

Billa: ca. 750m

Kindergarten: ca. 750m

Volksschule: ca. 260m

Mittelschule: ca. 650m

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 <1.500m

Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.000m

Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <3.500m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <1.500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap