# Erstbezug sanierter Altbau in Fertigstellung I ca. 19m² ruhige hofseitige Außenfläche I Luftwärmepumpe I Fußbodenheizung I Schlüsselfertig.

**Objektnummer: 15248**

**Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Wohnung |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1160 Wien |
| **Wohnfläche:** | 57,50 m² |
| **Nutzfläche:** | 73,75 m² |
| **Zimmer:** | 3 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Terrassen:** | 1 |
| **Garten:** | 6,69 m² |
| **Kaufpreis:** | 366.000,00 € |

**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

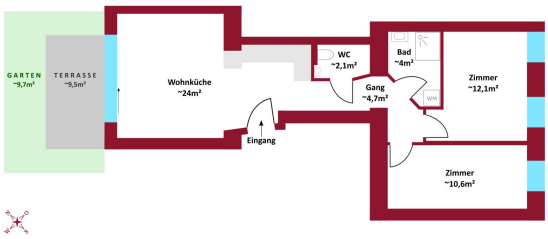
## Ihr Ansprechpartner

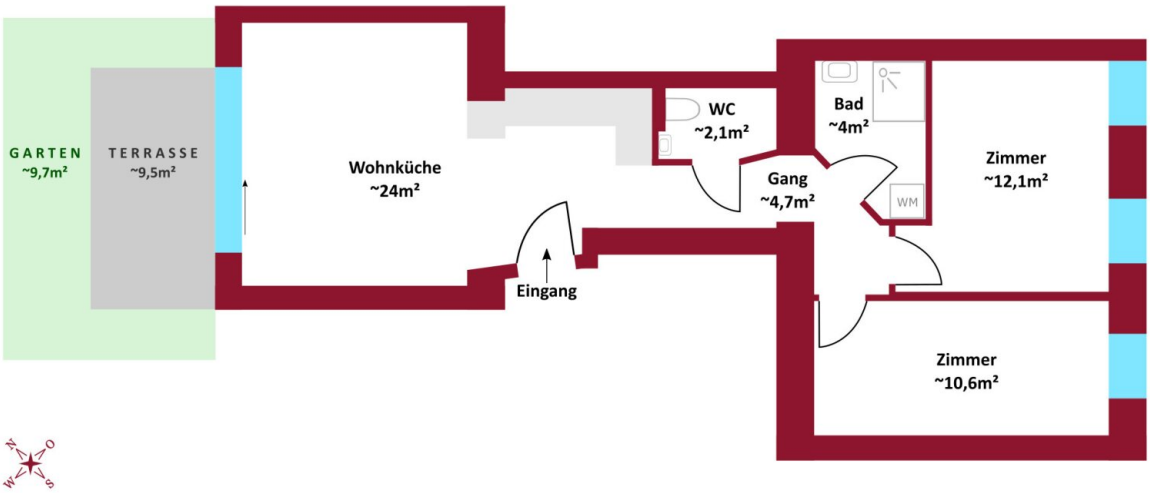
**Benjamin Bornschein**

Alexander Ringsmuth GmbH
Hackhofergasse 1
1190 Wien

T +43 1 3709098
H +43 664 4255 264

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur


GARTEN
~9,7m²
TERRASSE
~9,5m²
Wohnküche
~24m²
Eingang
WC
~2,1m²
Bad
~4m²
Gang
~4,7m²
WM
Zimmer
~12,1m²
Zimmer
~10,6m²


GARTEN
~9,7m²
TERRASSE
~9,5m²
Wohnküche
~24m²
Eingang
WC
~2,1m²
Gang
~4,7m²
Bad
~4m²
WM
Zimmer
~12,1m²
Zimmer
~10,6m²
N
O
S
W

# Objektbeschreibung

**Energieeffiziente Luftwärmepumpe mit Fußbodenheizung  und vieles mehr:** Diese **"Erstbezugs-3-Zimmer-Altbauwohnung"** erstrahlt nach einer Komplettsanierung in neuem Glanz. Sie befindet sich im Erdgeschoss und verfügt über einen Außenbereich mit ca 16m²  in ruhiger Innenhoflage. Die Wohnung wird durch eine **Fußbodenheizung** mit einer **Daikin-Luftwärmepumpe** beheizt.  Das Badezimmer ist mit hochwertigen Sanitärkeramiken von **Villeroy & Boch** ausgestattet. **Elektrische Rollläden an den Balkontüren** und elegantes **Holzparkett** runden dieses attraktive Angebot ab.

**Kurzinfo Ausführung & Ausstattung:**

- Ziegelmassiv-Bauweise,
- 3-fach Verglasung und Aussensonneschutz der Terrassentüren,
- Luftwärmepumpe der Firma Daikin,
- Heizung durch Fußbodenheizung,
- Holzparkett aus Eiche,
- Villeroy & Boch Sanitärkeramik,
- großflächiges Feinsteinzeug oder Fliesen,
- Außenflächen: geteilt in Terrasse und Grünstreifen,

**Verkaufspreis Wohnung: 366.000€**

**Laufende Kosten monatlich:**

Betriebskosten: 123,49€ zzgl. Ust.

Liftbetriebskosten: 33,68€ zzgl. Ust.

Reparaturrücklage: 59,50€

**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** 0664 4255 264 **zur Verfügung.**

**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